

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber  
Originalfassung

[www.buerosieber.de](http://www.buerosieber.de)



Fassung vom 17.09.2010

# Gemeinde Gutenzell-Hürbel Bebauungsplan "Ziegelstüdele" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis



---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Typenschablonen 4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 16
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 17
6	Hinweise und Zeichenerklärung 20
7	Satzung 24
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung 37
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 59
11	Begründung – Sonstiges 61
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 64
13	Begründung – Bilddokumentation 65
14	Verfahrensvermerke 67

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. BW S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. BW S. 809)

### 2.1 Typschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

	Typ 1	Typ 2
PF	GRZ 0,30 <sup>0</sup>  E3/D2 Wo	GRZ 0,30 <sup>0</sup>  E3 Wo
ÖBV	SD/PD/WD DN <sub>SD</sub> 28 - 45° DN <sub>PD/WD</sub> 14 - 32°	SD/PD/WD DN <sub>SD</sub> 28 - 45° DN <sub>PD/WD</sub> 14 - 32°

**Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs.5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr.3 bis5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §4 BauNVO; Nr.1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.1 BauNVO; Nr.2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs.4 Satz2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50% überschritten werden.

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §19 Abs.4 BauNVO)

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.5 FH .... m ü. NN

**Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.6 0

**Offene Bauweise**

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.8



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.9



**Baugrenze**

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.10



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe

Planzeichnung)

**3.11 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Baugebiet sind die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m<sup>3</sup> pro Grundstück nicht überschreiten
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt; max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3% der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.




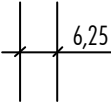
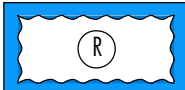
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO)

**3.12 E.../D... Wo**

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB; siehe Typenschablonen)

- 3.13  **Verkehrsflächen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.14  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 3.15  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 3.16  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 3.18  **Retentionsbereich**  
In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und gedrosselt abzuleiten. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. Die Böschungen oberhalb des maximalen Einstauwasserspiegels sind für die Zauneidechse mit sandig-kiesigem Material anzulegen und weder zu humisieren noch einzusäen. Die Pflanzung von Gehölzen ist im gesamten Retentionsbereich unzulässig.  
(§9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB, §44 Abs. 5 BNatSchG; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)



- 3.19 Retention von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**
- Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Schmutzwasser-Kanalisation zugeleitet werden.
- Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück gepuffert und anschließend in dem ausreichend dimensionierten Retentionsbecken gesammelt und danach gedrosselt über einen Graben in die Rot eingeleitet werden.
- Das Puffervolumen muss mindestens 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,5 l pro Sekunde und Baugrundstück begrenzt. Ein Notüberlauf in das öffentliche Regenwassersystem ist möglich.
- (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 3.20 Retention von Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen**
- Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Schmutzwasser-Kanalisation zugeleitet werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser muss in dem ausreichend dimensionierten Retentionsbecken gesammelt und anschließend gedrosselt über einen Graben in die Rot eingeleitet werden.
- (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 3.21**  Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**
- (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.22**  Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**
- (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.23**  **Wasserfläche**, hier **Entwässerungsgraben** in Richtung der Rot.
- (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.24 Gewässerneugestaltung**
- Der neue Verlauf des Grabens ist leicht mäandrierend zu gestalten. Der Graben ist mit unterschiedlich geneigten Böschungen und Flachwasserzonen anzulegen. Die Böschungsbereiche sind

durch Initialpflanzung einer standortgerechten Krautvegetation (z.B. Mädesüß, Sumpf-Schwertlilie, Schlank-Segge u.a.) zu begrünen und entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**3.25 Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zum Schutz des FFH-Gebietes "Rot und Bellamonte Rottum" sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED-Lampen zulässig. Die Lampen sind nachts so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abzuschalten. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00m nicht überschreiten. Die Beleuchtung ist in Richtung naturnaher Bereiche und insbesondere in Richtung des FFH-Gebietes abzublenden. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**3.26 Einrichtung von Nisthilfen**

Zum Schutz von Höhlenbrütern und Fledermäusen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für jeden entfallenden Höhlenbaum mindestens drei künstliche Nisthilfen anzubringen und dauerhaft vor Störungen zu schützen. Es sind hierfür geeignete unterschiedliche Nisthilfentypen zu verwenden.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §44 Abs.5 BNatSchG)

**3.27 Bodenbeläge in dem dem Baugebiet**

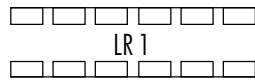
In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

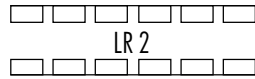
3.28



**Leitungsrecht 1** zu Gunsten der Gemeinde Gutenzell-Hürbel

(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB; Nr.15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.29



**Leitungsrecht 2** zu Gunsten der Gemeinde Gutenzell-Hürbel

(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB; Nr.15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.30

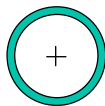


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Baufirma "Bär" abgewandten Gebäudeseite zu orientieren (in Richtung Südosten).

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB; Nr.15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

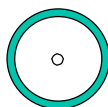
3.31



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.32



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.33

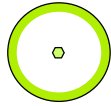


**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den

Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.34



**Zu pflanzender Obsthochstamm**, variabler Standort; es sind ausschließlich regionaltypische Sorten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

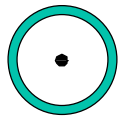
3.35



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.36



**Zu erhaltender Baum**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.37 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Entlang des Grabens sind ausschließlich Gehölze feuchter bis nasser Standorte aus der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- Auf den verbleibenden Grünflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen sind ausschließlich Gehölze mittlerer Standorte aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- Die Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Bach begleitende Zone sind durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßen-

begleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).

- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Pflanzliste 1:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

#### Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

### Pflanzliste 2:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

#### Sträucher

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

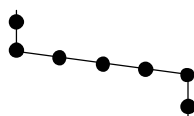
### 3.38 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste 1 unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 3.39



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §16 Abs.5 BauNVO; Nr.15.14. PlanzV;  
siehe Planzeichnung)

3.40



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungspla-  
nes "Ziegelstädtele" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel

(§9 Abs.7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

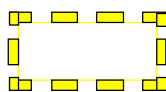
## 4

### Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

#### 4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 635 und 2257 der Gemarkung Gutenzell (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).


Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Extensivierung des Grünlandes (1-2-malige Mahd pro Jahr, Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln), Ausbringung eines Regel-Saatgutes mit Kennarten des artenreichen Grünlandes



- 5.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ziegelstädele" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 5.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 5.3 SD Dachform Satteldach mit folgender Maßgabe:  
Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 5.4 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig);  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 5.5 PD Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

## 5.6 DN ....-....°

**Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

## 5.7 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 5.8 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stüt-

zen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 5.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 5.10 Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

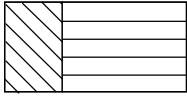
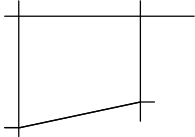
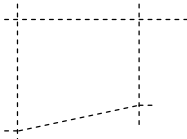
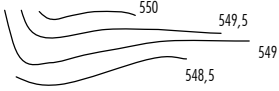

## 5.11 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (Wohnflächenverordnung (WoFIV))	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m <sup>2</sup>	1,0
30 m <sup>2</sup> bis (kleiner) 50 m <sup>2</sup>	1,5
ab 50 m <sup>2</sup>	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 6.4 Nr. ....; ....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 6.5 125/1 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 6.7  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 6.8 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

## 6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung im Bereich des Grabens dürfen gem. §43 Abs.2 NatschG Baden-Württemberg nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen. Die vorhandenen Bäume sollten solange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden.

Notwendige Fällungen von Altbäumen mit Spechthöhlen, Totholzanteil und/oder rissiger bzw. abstehender Rinde sollten im Oktober, erfolgen (außerhalb der Brutzeit (März bis September) und außerhalb des Winterschlafes von Fledermäusen (November bis März)). Falls dies nicht realisierbar ist, ist während der Fällarbeiten ein Experte für Fledermausschutz zur Kontrolle (und Rettung) von etwaigen überwinternden Fledermäusen hinzuzuziehen.

Die geeigneten Standorte für die künstlichen Nisthilfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollten im Rahmen des Bauantrags in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Zum Schutz des Bitterlings sind die im Graben vorhandenen Fische vor dessen Trockenlegung oder Verfüllung schonend abzufischen, sachgerecht zu halten und nach Umsetzung der gewässerbaulichen Maßnahmen wieder in den Graben einzusetzen. Eine ökologische Baubegleitung während der Grabenverlegung ist erforderlich.

Um einen erhöhten Sedimenteintrag in die "Rot" und somit Beeinträchtigungen der Lebensraumbedingungen für die Groppe zu vermeiden, sind die Anlage eines Absatzbeckens sowie das Einbringen von Flussbausteinen erforderlich. Die Baumaßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachlich abzusichern.

## 6.10 Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Unbelastete Böden sollten abgetragen und wieder verwendet werden (siehe §202 BauGB). Es wird empfohlen, den anfallen-

den humosen Oberboden auf anderen, verbesserungswürdigen Flächen aufzubringen, um hier eine Verbesserung der Bodenfunktionen zu erzielen. Die Lagerung von Oberboden sollte in Mieten von höchstens einem Meter Höhe erfolgen. Bei Lagerung des Oberbodens von einem Zeitraum länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen.

Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## 6.11 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AllMBI Nr. 25/1998).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

## 6.12 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorenge-

räusche etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen von Gebäuden sollten auf Grund der Gewässernähe als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ausgeführt werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

### **6.13 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Gutenzell-Hürbel noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

### **6.14 Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), §4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185), §74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Gutenzell-Hürbel die Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelstädele" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelstädele" und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.09.2010.

### **§2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 635 und 2257 der Gemarkung Gutenzell.

### **§3 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelstädele" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.09.2010. Der Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelstädele" und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 17.09.2010 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des §75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen 50.000,-€ (Fünfzigtausend Euro) belegt werden.



Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu den Widerkehren und Zwerchgiebeln
- zu den Dachaufbauten
- zu den Farben
- zu den Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

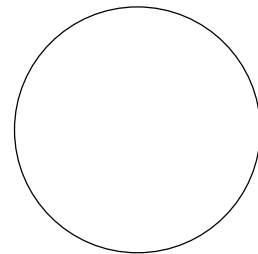
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

### §5 In-Kraft-Treten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelstädele" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Gutenzell-Hürbel, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süd-Osten des Orts-Teiles Gutenzell der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.

8.1.2.2 Die überplanten Flächen werden derzeit als Grünland genutzt. Im Nord-Westen des Plangebiets befinden sich alte Obsthochstämme. Nordöstlich des Plangebiets verläuft der begradigte Bachlauf der Rot. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von rund 70 m ein Betrieb des Baugewerbes.

8.1.2.3 Der Geltungsbereich wird im Nord-Osten, Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Westen und Nord-Westen schließt der Planungsbereich an die bestehende Wohnbebauung entlang der Oberen bzw. unteren Platzgasse an.

8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 108 (Teilfläche), 110/1 (Teilfläche), 111 (Teilfläche), 121 (Teilfläche), 125 (Teilfläche), 125/1, 125/2, 126, 127/4, 127/5, 128/1 (Teilfläche) und 128/2 (Teilfläche).

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die großlandschaftlichen Bezüge werden durch den Naturraum "Alpenvorland" geprägt. Hierin befindet sich die Gemeinde Gutenzell-Hürbel in einem walddreichen Landschaftsteil, dem sog. "Holzstöcke". Dieser ist Teil der eiszeitlich geprägten Terrassenlandschaften zwischen Riss und Iller.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die Teilfläche der Fl.-Nrn. 111 und 121 sind bestehende Verkehrsflächen, die als Erschließungsstraßen dienen und sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 125/1 als landwirtschaftlicher Weg fortsetzen. Die übrigen Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Im Nordwesten des Plangebietes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 126 befinden sich einige Obstbäume. Darüber hinaus wird das Plangebiet von Süden nach Norden zum Bach Rot hin von Entwässerungsgräben durchzogen.

8.2.1.3 Das Gelände des überplante Bereich fällt von Süden nach Norden hin ab. Die Geländeneigung beträgt im Durchschnitt etwa 6,0%. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch. Am nördlichen Randbereich des Plangebiets besteht eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 4,5 m.

## 8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Darüber hinaus soll durch die Planung auch zukünftig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden. Es liegen konkrete Bauvoranfragen für das Gebiet vor. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für

land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raum-  
kategorien"

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- All 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- All 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungs-Fähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.
- All 2.1.1.2 [...] Die Standort-Voraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktur-Einrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungs-Achsen verbessert werden.
- All 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.
- All 2.1.1.4 [...] Die Land- und Forstwirtschaft [soll] als wesentlicher Produktionszweig gesichert werden. [...]

- AII 2.1.1.5 [...] In den landschaftlich geeigneten Teilräumen [soll] [...] der Fremdenverkehr zur Strukturverbesserung gesichert und weiterentwickelt werden.
  - AII 2.2.1 In den [...] strukturschwachen Räumen sollen vor allem Abwanderungen verhindert und eine Bevölkerungsdichte erhalten werden, die eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sicherstellt. [...]
  - BII 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
  - BII 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
  - BII 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
  - BII 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
  - BII 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
  - BIV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 8.2.3.4 Das Gemeindegebiet der Gemeinde Gutenzell-Hürbel ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen - festgestellt am 31.10.2000 - enthalten. Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
- Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8

Abs. 3 BauGB). In diesem Zusammenhag wird die Fläche "Bühl Nord III" aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zur Kompensation der Neuausweisung im Bereich "Ziegelstädle" herausgenommen.

- 8.2.3.5 Die im Flächennutzungsplan enthaltenen landschaftsplanerischen Vorgaben werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 8.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 8.2.4.1 Neben dem beschriebenen Standort wurde mit "Bühl Nord III" eine weitere Fläche als alternativer Standort geprüft. Diese Fläche liegt nördlich des Orts-Teils und ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort "Ziegelstädle" wird jedoch als geeigneter erachtet, weswegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem Flächentausch zwischen "Bühl Nord III" und "Ziegelstädle" angestrebt wird.
- 8.2.4.2 Der Standort bietet aus unterschiedlichen Gründen gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohngebietsflächen. Er liegt nahe am Ortskern von Gutenzell und schließt an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Westlich und südlich grenzt Bebauung an und im Osten schließt die offene Landschaft an das Gebiet an. Dadurch sind wesentliche Voraussetzungen bezüglich der Erschließung, der organischen Ortsentwicklung und einer attraktiven landschaftlichen Lage gegeben. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Ein Großteil der Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist hierdurch schnell und zielgerichtet für die Umsetzung der Planung verfügbar. Das Plangebiet schließt nicht direkt an die Edelbeurer Straße an, da hier die Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde nicht gegeben ist.
- 8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbauflächen auszuweisen. Für diese soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus die vorhandene Siedlungs-Struktur zu berücksichtigen und zu erhalten. Dabei sollen bedarfsgerechter Grundstücksgößen für Einzel- und Doppelhäuser geplant werden. Es soll eine hohe Flexibilität bezüglich einer Weiterentwicklung des Wohngebiets nach Süden und Osten hin sichergestellt werden. Insbesondere die Entwicklungen nach Osten hin und zur Edelbeurer Straße sind zeitnah nach Umsetzung der nun geplanten Wohngebietsflächen zu erwarten, weswegen die hierfür notwendigen Anschlüsse in der Planung vorgesehen sind.
- 8.2.4.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit

der einzelnen Grundstücke ausgewogen zu gestalten.

- 8.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Nach diesem regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. §51 LBO).
- 8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zum Geländeverlauf und beispielhafter Gebäude wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

## **8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen**

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Erste Vorentwürfe wurden im Jahr 2006 erstellt. Diese wurden auf Grund offener Fragen bezüglich der Verfügbarkeit von Teilflächen nicht weiter verfolgt. Im Jahr 2008 wurden, nach dem die Verfügbarkeit geklärt waren zwei neue Vorentwürfe erstellt. Diese umfassten nun nur noch eine Teilfläche der bisherigen Entwürfe. Diese unterschieden sich insbesondere im Umgang mit der Böschung im Norden des Plangebiets und mit dem durch das Gebiet verlaufenden Bach. Alternative 1 sieht vor, die Böschung im Norden in eine öffentliche Grünfläche zu integrieren und in diesem Bereich ein Retentionsbecken umzusetzen. Diese Alternative wurde durch die Variante 1.1 weiter ausgearbeitet. Um die Erschließungskosten weiter zu senken wurde in einem weiteren Schnitt die nochmals kleinere Variante 1.2 erstellt. Diese liegt nun auch dem Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde.
- 8.2.5.2 Die Alternative 1.2 schließt an die Obere bzw. Untere Platzgasse an und ermöglicht die nahtlose Erweiterung des Plangebiets Richtung Osten bzw. Süden. Im Norden stellt sie eine Grünfläche inklusive Retentionsbecken dar und weist gleichzeitig eine sehr wirtschaftliche Erschließung auf.

## **8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandenen Strukturen abzurunden und

weitere Ergänzungen zu ermöglichen. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.

8.2.6.2 Das Plangebiet wird durch zwei parallele Erschließungsstraßen von Nord-Westen nach Süd-Osten hin erschlossen, die bei der geplanten Weiterentwicklung des Wohngebietes in Richtung Osten einen Ring bilden werden. Dieser Ring kann über einen Anschluss an die Edelbeurer Straße eine zweite Zufahrt in das Gebiet ermöglichen. Die beiden Erschließungsstraßen bilden die Grundlagen für die Realisierung von vier Grundstücksreihen. Im Westen ermöglicht die größere Tiefe des Plangebietes die Entwicklung von 5 Baugrundstücken in Reihe. Von Süd-Westen nach Nord-Osten hin verläuft ein Grünstreifen, der den bisherigen Entwässerungsgraben in Form eines Bachlaufes aufnimmt. Im Nord-Osten mündet der Grünstreifen in eine größere öffentliche Grünfläche, die auch die Funktion der Retention von Niederschlagswasser übernimmt. Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt, da weder die angrenzende Siedlungsstruktur die Lage zur Landschaft hin dies erforderlich machen. Den Bauherren wird hierdurch mehr Flexibilität bei der Verwirklichung zeitgemäßer Bauformen gegeben. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

8.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. So ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energieeinsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## 8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Für den Bereich "Ziegelstädtele" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

8.2.7.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Im allgemeinen Wohngebiet sollen durch die Herabstufung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine



ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermieden werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit unter Umständen verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und Tankstellen folgt ebenfalls der Zielsetzung Fehlentwicklungen zu vermeiden. So sind die genannten Nutzungen nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

8.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Westen und Süden anschließenden Bebauung und der des gesamten Ortes.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in §19

Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Wegen der geringen Aussagekraft bezüglich der absoluten Höhe der Baukörper wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

- 8.2.7.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters des Ortes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 8.2.7.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) bzw. als Einzelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 8.2.7.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch

entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 8.2.7.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

## **8.2.8 Infrastruktur**

- 8.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil Gutenzell sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Gutenzell zu Fuß erreichbar (Grundschule, Kindergarten, Rathaus).
- 8.2.8.4 Um der Gemeinde Gutenzell-Hürbel den Zugang zu dem Bachlauf am westlichen Rand des Plangebietes zu sichern, ist an dieser Stelle ein Leitungsrecht zu ihren Gunsten eingetragen (LR 1). Das Leitungsrecht am südlichen Rand des Plangebiets (LR 2) dient der Sicherung des Abwasserkanalisation und ist zu Gunsten der Gemeinde Gutenzell-Hürbel vorgesehen.

## 8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Obere Platzgasse ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Es sind darüber hinaus die notwendigen Anknüpfungspunkte gegeben, um das Wohngebiet bei einer Weiterentwicklung in Richtung Osten, über die Edelbeurer Straße (K7580) an das Verkehrsnetz anzubinden.
- 8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Gutenzell Rathaus" gegeben.
- 8.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Erschließungsstraßen, die die topografische Situation berücksichtigen und im Osten die Weiterentwicklung des Wohngebietes ermöglichen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.
- Das erwartete begrenzte Verkehrsaufkommen macht eine Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches nicht erforderlich. Entsprechende Maßnahmen können von der Gemeinde dennoch zukünftig umgesetzt werden.
- Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist im Bebauungsplan nicht notwendig. Entsprechende bauliche Anlagen, werden von der Gemeinde bis zur geplanten Weiterentwicklung im Osten und der damit verbundenen Fertigstellung des Erschließungsringes temporär eingerichtet.
- 8.2.9.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

## 8.2.10 Gebäudetypen

- 8.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im östlichen Bereich vorgesehen. Er ist als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen und als Doppelhaus mit bis zu zwei Wohnungen in zweigeschossiger Bauweise konzipiert. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
  - Typ 2 ist im westlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen errichtet werden. Diese Grundstücke sind auf Grund Ihrer Ausrichtung nicht für die Bebauung mit Doppelhäusern geeignet.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Ziegelstädle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand von Gutenzell ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Die Flächen werden derzeit als Grün- und Ackerland sowie als private Grünfläche (Garten) genutzt. Der Planungsbereich schließt im Norden an eine bestehende Wohnbebauung und im Süd-Westen an die Kreisstraße (K) 7580 an. Im Osten setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen fort.
- 9.1.1.3 Der gewählte Standort erfüllt als einziger der geprüften Standorte die Kriterien der Verfügbarkeit sowie der topographischen Eignung für Wohnbebauung in hinreichendem Maß.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Darüber hinaus soll durch die Planung auch zukünftig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Ziegelstädle" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen über das Planungsgebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 1.778 Biotopwertpunkten wird auf externen Flächen der Gemarkung Gutenzell (Fl.-Nrn. 635 und 2257) erbracht.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,82 ha, davon sind 1,46 ha allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen und 0,36 ha Grünflächen.

## 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur- und Landschaft:

- Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 90 m das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 7926-341 "Rot und Bellamonter Rottum". Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 110 m das gemeldete Landschaftsschutzgebiet "Iller-Rottal" (Schutzgebiets-Nr. 4.26.007).
- Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

### 9.1.2.2 Landschaftsplan:

Die Gemeinde Gutenzell-Hürbel verfügt über keinen rechtsgültigen Landschaftsplan.

### 9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Lebensräume vorzufinden. Die Flächen werden größtenteils als Mähwiesen und Weiden intensiv genutzt. Diese sind auf Grund der Stickstoffbelastung floristisch artenarm ausgeprägt und weisen teilweise eine hohe Trittbelastung auf. Im nördlichen, an die bestehende Siedlung anschließenden Bereich befindet sich ein kleiner, relativ hochwertiger Streuobstbestand, der vier Höhlenbäume beinhaltet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde der Bereich intensiv mit 6-7 Großvieheinheiten beweidet. Der Streuobstbestand wird zu den südöstlich angrenzenden offenen Mähwiesen und Weiden durch einen Entwässerungsgraben abgegrenzt, der im Böschungsbereich vereinzelt

Strauchweiden und Hochstaudenfluren mit Mädesüß und Brennnessel aufweist. Ein Gewässerstrandstreifen ist nicht vorhanden. Der Graben mündet in die nordöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 80 m verlaufende "Rot", welche Teil des FFH-Gebietes "Rot und Bellamonte Rottum" (Nr. 7926-341) ist. Auf Grund der vielfältigen Lebensraumstrukturen (Streuobstwiese mit Höhlenbäumen, Grabenstrukturen mit Gehölzen und Hochstaudenfluren sowie intensiv genutztes Grünland) sind neben Fledermäusen und Vögeln diverse Insekten, darunter auch Tagfalter, zu erwarten. Vom Büro Sieber wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (Fassung vom 16.09.2009). Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Baumhöhlenkartierung durchgeführt und vorhandenes Datenmaterial über die im Plangebiet vorkommende Fauna von Herrn Schenkewitz vom NABU ausgewertet. Laut des Gutachtens wurden im Plangebiet 44 Vogelarten nachgewiesen, darunter sieben streng geschützte Arten. Hiervon wurden elf Arten als Brutvögel (keine streng geschützten Arten) im Plangebiet nachgewiesen, vor allem im Bereich der Streuobstwiese und der Strauchweiden. Zudem wurden in den letzten Jahren elf verschiedene Falterarten im Plangebiet und seiner Umgebung festgestellt. Unter den Arten befanden sich drei besonders geschützte Arten (nach §7 BNatSchG Abs. 2 Nr. 3, Großer Fuchs auch Rote Liste D:3, BW:2) sowie eine weitere Art der Vorwarnliste der Roten Liste. Amphibien- und Reptilienvorkommen konnten innerhalb des Plangebietes nicht belegt werden. Unmittelbar nördlich des Plangebietes ist jedoch das Vorkommen des Feuersalamanders (besonders geschützt) und der Zauneidechse (streng geschützt nach §7 Abs.2 Nr.4 BNatSchG) bekannt. In den feuchten Bereichen des Plangebietes (z.B. Graben) wurde die Weinbergschnecke (besonders geschützt) nachgewiesen. Ein Fischvorkommen ist im Plangebiet weder von Herrn Schenkewitz noch im Rahmen der Übersichtskartierung festgestellt worden. Der Grabenverlauf fällt in den Sommermonaten regelmäßig trocken und bietet daher für Fische nur temporär geeigneten Lebensraum. Im weiteren Verlauf der "Rot" sind jedoch Bitterling und Groppe als wertgebende Arten von FFH-Relevanz kartiert. Diese Arten können zumindest temporär auch im Grabenverlauf des Plangebietes vorkommen. Eine gesonderte floristische Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Das Plangebiet weist auf Grund seiner Biotopstrukturen und des damit verbundenen Artenspektrums eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut auf.

- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Bebauung erfolgt ein Eingriff in die o.g. Lebensräume. Die Obsthochstämme werden weitestgehend beseitigt, hierunter alle Höhlenbäume. Ein Obstbaum kann als zu erhaltend festgesetzt werden. Der Graben wird Richtung Süden verlegt, wodurch die den Graben begleitende Hochstaudenflur und die Gehölze beseitigt werden. Zudem kommt es zu einer Überbauung des intensiv genutzten Grünlandes. Im Rahmen des o.g. Fachgutachtens wurden die Einwirkungen des Vorhabens auf die Fauna ermittelt und die Erheblichkeit des Vorhabens im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beurteilt. Durch die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach §44 Abs. 1 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt: Die vorhandenen Bäume werden solange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der jeweiligen

Baumaßnahme, erhalten. Die notwendigen Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung im Bereich des Grabens erfolgen außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September), sofern es sich um Altbäume mit Spechthöhlen, Totholzanteil und/oder rissiger bzw. abstehender Rinde handelt im Oktober (und damit auch außerhalb des Winterschlafes von Fledermäusen (November bis März)). Falls dies nicht realisierbar ist, wird während der Fällarbeiten ein Experte für Fledermausschutz hinzugezogen. Im östlichen Bereich werden zwölf Obsthochstämme neu gepflanzt. Zum Schutz von Höhlenbrütern und Fledermäusen werden für jeden entfallenden Höhlenbaum drei künstliche Nisthilfen im Plangebiet aufgestellt (Nisthilfentypen und geeignete Standorte werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt). Der Graben wird in seinem neuen Verlauf leicht mäandrierend gestaltet und mit unterschiedlich geneigten Böschungen und Flachwasserzonen angelegt. Durch Initialpflanzung einer standortgerechten Krautvegetation und standortgerechter Gehölze wird zeitnah neuer Lebensraum für Insekten, Vögel und Amphibien geschaffen. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und zum Schutz des FFH-Gebietes "Rot und Bellamoner Rottum" werden für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen verwendet. Zur Optimierung des Zauneideksenhabitates werden die Böschungen des Retentionsbereiches oberhalb des maximalen Einstauwasserspiegels mit sandig-kiesigem Material angelegt und weder humisiert noch eingesät. Zum Schutz des Bitterlings ist der bestehende Graben vor der Trockenlegung/Verfüllung abzufischen. Um einen erhöhten Sedimenteintrag in die "Rot" und somit Beeinträchtigungen der Lebensraumbedingungen für die Groppe zu vermeiden, sind ein Absatzbecken anzulegen und Flussbausteine einzubringen. Eine ökologische Baubegleitung während der Grabenverlegung ist erforderlich. Durch weitere Pflanzungen standortgerechter heimischer Gehölze auf den Grünflächen, im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken können die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut weiter reduziert werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die vorhandenen Lebensraumstrukturen bleiben erhalten. Eine Erweiterung des Artenspektrums ist auf Grund der intensiven Grünlandnutzung nicht zu erwarten.

#### 9.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist standortkundlich dem Naturraum "Holzstöcke" innerhalb der Großlandschaft "Donau-Iller-Lechplatte" zuzuordnen. Nach der Bodenüber-



sichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Böden im Einzugsbereich der "Rot" um charakteristische Talaueböden (Auenogley). Weiter südwestlich im Hangbereich handelt es sich um pseudovergleyte Parabraunerde bzw. um Pseudogley-Parabraunerde. Die Böden sind unversiegelt und anthropogen überprägt (Beweidung mit Trittschäden bzw. regelmäßiger Schnitt und Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen). Altlastverdachtsflächen sind nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde nicht bekannt. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden (u.a. höhere Grundwasserstände im nordöstlichen Bereich des Plangebietes).

- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen und somit der Boden als Standort für Kulturpflanzen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es auf Grund des bewegten Geländes zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,30 in Verbindung mit einer möglichen Überschreitung der Grundfläche und der Erschließungsstraße können bis zu etwa 0,78 ha des Plangebietes voll versiegelt und etwa 0,18 ha teilversiegelt werden. Die Überbauung führt zum Verlust der Bodenfunktionen. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung reduziert werden. Die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann dadurch zumindest teilweise aufrechterhalten werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. In das Schutzgut Boden findet ein Eingriff statt, der im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

#### 9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben in Richtung der Rot, die östlich des Plangebietes verläuft. Die Aueflächen der Rot sind als rechtskräftiges

Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, wodurch insbesondere im nordöstlichen Bereich des Plangebietes mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Laut der hydrogeologischen Karte steht im Bereich des Plangebietes die Obere Süßwassermolasse als Wasserstauer an. Dies kann zu Quellaustritten sowie Hang- und Sickerwasser führen.

- Prognose bei Durchführung: Der Graben wird Richtung Süden verlegt. Durch die naturnahe Neugestaltung und die vorgesehenen Pflanzungen verbessert sich seine Gewässerstrukturgüte. Zusätzlich ist durch die entfallende intensive landwirtschaftliche Nutzung auch von einer Verbesserung der Gewässergüte auszugehen. Der leicht verlegte Grabenverlauf Richtung Süden kann örtlich zu leicht veränderten Grundwasserverhältnissen führen. Durch die Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine reduzierte Grundwasser-Neubildung. Um die Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu erhalten, wird eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit der Stellplätze, Zufahrten und Wege getroffen. Das zukünftig über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird einem Retentionsbecken zugeleitet, von dort gedrosselt über einen Graben in die Rot eingeleitet und somit in den örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Auf Grund der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als unerheblich anzusehen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

#### 9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Mischgebiet nordwestlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor, jedoch ist auf Grund des an das Plangebiet angrenzenden Überschwemmungsgebietes der Rot im nordwestlichen Bereich des Plangebietes mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Rottal" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in dem ausreichend dimensionierten Retentionsbecken gesammelt und anschließend gedrosselt über einen Graben in die Rot eingeleitet. Der Abfluss erhöht sich somit gegenüber dem derzeitigen Abfluss aus dem natürlichen Einzugsgebiet nicht. Für die Ableitung von Starkregenereignissen wird ein Notüberlauf eingerichtet.

tet. Dieser springt an, wenn das Becken droht überzulaufen. Das überlaufende Niederschlagswasser wird dann ungefiltert über einen Entwässerungsgraben der Rot zugeführt. Das Baugelände wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Mischgebiet nordwestlich des Plangebietes bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

#### 9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich befindet sich in einer leicht nordexponierten Hang-Lage am südöstlichen Ortstrand des Orts-Teiles Gutenzell. Der überplante Bereich begünstigt durch die Grünlandnutzung in leichter Hanglage die Entstehung und den Abfluss von Kaltluft. Die Bäume der Streuobstwiese und die entlang des Bachlaufs befindlichen Sträucher produzieren Frischluft, wodurch die Bereiche als bioklimatisch aktive Fläche zu werten sind. Für die Belüftung der süd- und nordwestlich liegenden Siedlungsflächen sind diese Luftaustausch-Bahnen auf Grund der Hangrichtung nicht in relevantem Maße klimatisch wirksam. Aus dem Kfz-Verkehr der südwestlich angrenzenden Kreis-Straße K7580 reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Prognose bei Durchführung: Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen auf die Luftqualität zu erwarten. Das Grünland als Fläche für die Kaltluftentstehung und die Gehölze mit ihrer bioklimatisch aktiven Funktion entfallen weitgehend. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern fördert wiederum als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme die Entstehung von Frischluft. Durch die geplanten Maßnahmen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

#### 9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Planungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Der Orts-Teil Gutenzell befindet sich im Naturraum "Donau-Iller-Lech-Platte". Die Landschaft ist geprägt durch die überwiegend flachen Hügel der Altmoränen und der eiszeitlichen Schotterablagerungen sowie großflächige Schotterebenen entlang der Flüsse. Das Plangebiet selbst befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Gutenzell und fällt in Richtung der "Rot" nach Nordosten um etwa 13 m auf einer Gesamtlänge von 220 m ab. Die Flächen des Plangebietes sind durch die vorherrschende Grünlandnutzung (Mähwiesen und Weiden) und den charakteristischen Streuobstbestand am Ortsrand geprägt. Zudem quert ein Grabenlauf mit einzelnen Gehölzen das Plangebiet in Richtung eines weiteren Grabens, der nachfolgend in die "Rot" mündet. Südöstlich des Plangebietes verläuft die K7580. Die Flächen sind von Norden, Osten und Süden einsehbar, von Westen sind die Sichtbeziehungen auf Grund des Streuobstbestandes eingeschränkt. Dem Plangebiet kommt auf Grund der vielfältigen Strukturen und des für den Ortsrand charakteristischen Streuobstbestandes eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild zu.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung der geplanten Gebäude erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da der das südliche Ortsbild prägende Streuobstbestand verloren geht. Da die geplante Bebauung jedoch an den bestehenden Ortsrand anschließt und der Ort südwestlich der K7580 bereits weiter Richtung Süden gewachsen ist, entsteht durch die Erweiterung des Ortes in diesem Bereich ein homogenes Erscheinungsbild. Exponierte Lagen werden nicht bebaut. Für die Anwohner wird die momentan bestehende Erlebbarkeit der angrenzenden freien Landschaft beeinträchtigt. Der neu angelegte naturnahe Verlauf des Grabens quert in zentraler Lage von Südwesten nach Nordosten das Baugebiet, wodurch inmitten des Plangebietes abwechslungsreich gestaltete Freiräume erlebt werden können. Eine charakteristische Eingrünung des Ortsrandes wird in Richtung Osten durch die Neuanlage eines kleinen Streuobstbestandes geschaffen. Richtung Südosten wird auf eine umfangreiche Ortsrandeingrünung bewusst verzichtet, da der parallel geänderte Flächennutzungsplan eine weitere Entwicklung für Wohnbauflächen in diesem Bereich vorsieht. Durch die Festsetzung weiterer Pflanzungen mit einheimischen Bäumen auf den Grünflächen, im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken kann jedoch dennoch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt werden. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes möglichst zu erhalten. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5% der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und dadurch ebenfalls in die angrenzende Landschaft einzufügen. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

#### 9.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf Grund der vielfältigen Lebensräume innerhalb des Plangebietes und des relativ breiten Spektrums an meist häufiger vorkommenden Tierarten kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt zu (siehe unter Punkt "Schutzgut Arten/Lebensräume" und artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 16.09.2009).
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung erfolgt ein Eingriff in die im Plangebiet vorkommenden Lebensräume. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Anlage eines Streuobstbestandes, Pflanzung von standortgerechten Gehölzen innerhalb des Baugebietes und im öffentlichen Raum, Entwicklung eines "zauneidechsen-gerechten" Retentionsbereiches, insektenschonende Außenbeleuchtung, Einrichtung von Nisthilfen) können die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden (siehe unter Punkt "Schutzgut Arten/Lebensräume" und artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 16.09.2009).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

#### 9.2.1.8 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 90 m das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 7926-341 "Rot und Bellamonter Rottum". Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 110 m das gemeldete Landschaftsschutzgebiet "Iller-Rottal" (Schutzgebiets-Nr. 4.26.007). Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sowie Biotop befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes.
- Prognose bei Durchführung: Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet erfolgt über ein Retentionsbecken gedrosselt in einen Graben, der anschließend in die "Rot" mündet. Im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung wurde geprüft, ob durch die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Baugebiet Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes entstehen können. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Gebietes sind demnach nicht zu erwarten (siehe auch Natura 2000-Vorprüfung vom 28.06.2010). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden auch die Schutzzwecke des östlich liegenden Landschaftsschutzgebietes gewürdigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

#### 9.2.1.9 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Die Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt. Für die Naherholung sind sie auf Grund fehlender Wegeverbindungen und Infrastruktureinrichtungen in diesem Bereich von geringer Bedeutung. Der überplante Bereich grenzt nordöstlich an den Gewerbebetrieb der Baufirma Bär an. Es werden Baustoffe und Baumaschinen im Freien und in einer Halle gelagert. Die Betriebszeit ist auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Südwestlich des Planungsgebietes verläuft die Kreis-Straße K7580.
- Prognose bei Durchführung: Die Ertragsflächen gehen für den Landwirt verloren. Nachteilige Auswirkungen auf die Naherholung sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung (in der Fassung vom 26.09.2007) der im Plangebiet zu erwartenden Lärm-Immissionen durchgeführt. Es zeigte sich, dass der zulässige Tages-Immissionsrichtwert der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auf Grund von Lärmeinwirkungen der Firma Bär in einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Planungsgebietes überschritten wird. Dieser Konflikt wird durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume) gelöst. Von der Kreis-Straße K7580 gehen keine unzulässigen Lärmemissionen aus. Von der Kreis-Straße K7580 gehen keine erheblichen Lärm-Emissionen aus.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine landwirtschaftliche Nutzung.

#### 9.2.1.10 Schutzgut Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmalen sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

#### 9.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf das Planungsgebiet wirken die Lärm-Immissionen des Gewerbebetriebes der Firma Bär und der Kreis-Straße K7580 ein.
- Prognose bei Durchführung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Sie-

ber eine schalltechnische Untersuchung (in der Fassung vom 26.09.2007) der im Plangebiet zu erwartenden Lärm-Immissionen durchgeführt. Es zeigte sich, dass der zulässige Tages-Immissionsrichtwert der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auf Grund von Lärmeinwirkungen der Firma Bär in einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Planungsgebietes überschritten wird. Dieser Konflikt wird durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume) gelöst. Von der Kreis-Straße K7580 gehen keine unzulässigen Lärmemissionen aus.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Die Bestandssituation bleibt vorerst unverändert.

#### 9.2.1.12 Erneuerbare Energien (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine leichte Hanglage in nordöstlicher Exposition auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund des relativ geringen Hanggefälles ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung weitestgehend möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

#### 9.2.1.13 Darstellungen sonstiger Pläne (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 90 m das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 7926-341 "Rot und Bellamonter Rottum". Östlich des Plangebietes beginnt in einer Entfernung von etwa 110 m das gemeldete Landschaftsschutzgebiet "Iller-Rottal" (Schutzgebiets-Nr. 4.26.007). Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sowie Biotop befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im überplanten Bereich "Flächen für Landwirtschaft" dar.
- Prognose bei Durchführung: Nachteilige Auswirkungen auf das o.g. FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten (siehe unter Punkt "Schutzgebiete/Biotop"). Da das geplante Vorhaben nicht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser im so genannten Parallel-Verfahren zu diesem Bebauungsplan geändert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

#### 9.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind abgesehen von temporären Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

#### 9.2.1.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

### 9.2.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB:

9.2.2.1 Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Für die übrigen Schutzgüter erfolgt die Abarbeitung der Ausgleichspflicht in Anlehnung an das Bewertungs-Schema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung ("Städteatagliste") der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach. Hierbei wird ein Flächenwert (meist die Ar-Anzahl der Fläche) schutzgutbezogen mit einer Wertzahl multipliziert. Zusätzlich erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

9.2.2.2 Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Ziegelstädtele" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter

9.2.2.3 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der



Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.

### **9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft/Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.2.3.1 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Naturnahe Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Zauneidechengerechte Gestaltung des Retentionsbeckens (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Naturnahe Gestaltung des Gewässers (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser und Schutzgut Landschaftsbild)
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einrichtung von Nisthilfen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Rückhaltung und gedrosselter Abfluss des Niederschlagswassers (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

### **9.2.4 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung**

9.2.4.1 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

#### 9.2.4.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Grünlandflächen, eines Streuobstbestandes und eines Grabens	Die Lebensräume werden durch die Überbauung stark beeinträchtigt, größtenteils zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; naturnahe Neugestaltung des verlegten Grabens; Anlage einer Streuobstwiese u.a.	Die Auswirkungen für dieses Schutzgut sind erheblich, da es sich um den Verlust von für Arten und Lebensgemeinschaften mittelwertige, teils hochwertige Flächen handelt.

#### 9.2.4.3 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen, Verlegung des Bachlaufs	Im Bereich der Überbauung und des neuen Grabenverlaufs findet ein Boden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erheblich

#### 9.2.4.4 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Verwendung sickerfähiger Beläge; Sammlung des Niederschlagswassers in einem Retentionsbecken, anschließend gedrosselter Abfluss über einen Graben in die "Rot"	Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff, da das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeführt wird.

#### 9.2.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	geringfügige Einschränkung	Planung relativ kleiner Bau-	Nach Betrachtung der Ver-

chen, Rodung von Gehölzen der Kalt- und Frischluftbildung  
 Körper im Bereich einer Fläche mit geringer Bedeutung für die Entstehung von Kalt- und Frischluft, Pflanzung von Gehölzen  
 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft.

#### 9.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von Wohngebäuden	Errichtung zusätzlicher Baukörper in Ortsrandlage, Beseitigung einer Streuobstwiese als regionaltypisches Landschaftselement, Verlegung des Grabens	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden; Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Neuanlage einer kleinen Streuobstwiese; naturnahe Neugestaltung des Grabens.	Da das Wohngebiet den Orts-Teil homogen wachsen lässt und umfangreiche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes festgesetzt sind, verbleibt kein erheblicher Eingriff.

9.2.4.7 Fazit: Der Eingriffs-Schwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden.

### 9.2.5 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB: Bilanzierung Eingriff/Ausgleich

#### 9.2.5.1 Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Flächen-nr.	Biototyp	Biotopwert	Fläche in ar	Anzahl	Punkte
I Bilanzierung der Eingriffsfläche					
Bestand:					
1	Wiese, intensiv genutzt	20	111,65	-	2.233
2	kleinere Streuobstflächen ohne direkte Anbindung (intensiv genutzt, verdichtet mit Trittschäden)	40	58,51	-	2.340
3	Wassergraben mit Saumbereich	40	9,50	-	380
4	stark verdichtete Rasenfläche	20	2,31	-	46
<b>Summe:</b>			<b>181,97</b>		<b>4.999</b>

Planung:					
1	versiegelte Flächen: GRZ = 0,30 plus 50% Überschreitungsmöglichkeit	0	55,22	-	0
2	versiegelte Flächen (Fahrbahn)	0	22,44	-	0
3	wasserdurchlässige Beläge durch weitere 50% Überschreitungsmöglichkeit	10	18,41	-	184
4	Verkehrsfläche als Begleitgrünfläche	20	1,05	-	21
5	private Gärten (Typ 1), naturnah	25	49,09	-	1.227
6	Neuanlage einer kleineren Streuobstflächen ohne direkte Anbindung, extensiv gepflegt	40	7,36	-	294
7	Wassergraben mit Saumbereich	40	8,50	-	340
8	Retentionsbereich, extensiv gepflegt	40	7,45	-	298
9	öffentliche Grünfläche, extensiv gepflegt	40	12,45	-	498
10	Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken	10	-	21	210
11	Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen	10	-	15	150
<b>Summe:</b>			<b>181,97</b>	<b>36</b>	<b>3.221</b>
Bilanz:					
vor dem Eingriff:					4.999
nach dem Eingriff:					3.221
<b>Differenz:</b>					<b>1.778</b>
II Bilanzierung der Ausgleichsflächen					
Bestand:					
1	Wiese mit durchschnittlicher Bewirtschaftungsintensität (Fl.-Nr. 635)	40	54,20		2.168
2	Wiese mit durchschnittlicher Bewirtschaftungsintensität (Fl.-Nr. 2257)	40	48,95		1.958
<b>Summe:</b>			<b>103,15</b>		<b>4.126</b>
Planung:					
1	Extensivgrünland (Fl.-Nr. 635)	60	54,20		3.252
2	Extensivgrünland (Fl.-Nr. 2257)	60	48,95		2.937
<b>Summe:</b>			<b>103,15</b>		<b>6.189</b>
Bilanz:					
vor Umsetzung der Maßnahmen:					4.126
nach Umsetzung der Maßnahmen:					6.189
<b>Differenz:</b>					<b>2.063</b>

9.2.5.2 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme abgedeckt. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 285 Biotopwertpunkten.

9.2.5.3 Schutzgut Boden (Eingriffs-Schwerpunkt):

Das geplante Vorhaben hat nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von 0,96 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt. Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 1-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 5-"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die Funktionen "natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Berücksichtigung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklassen 4-5 (hoch bis sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Stufe 2-gering).

Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach den Bodenschätzungskarten, die das Landratsamt Biberach, Sachbereich Bodenschutz, zur Verfügung stellte. Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in ha mit der Differenz aus der Bewertungsklasse vor dem Eingriff und der Bewertungsklasse nach dem Eingriff in Hektar-Werteinheiten (haWe) berechnet:

Funktion	Fläche in ha	Bewertungsklasse vor dem Eingriff	Bewertungsklasse nach dem Eingriff	erforderlicher Kompensationsbedarf in haWe
<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>				
für die versiegelten Flächen	0,78	3	1	1,56
für die teilversiegelten Flächen	0,18	3	1	0,36
<b>Summe</b>	<b>0,96</b>			<b>1,92</b>

**Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**

für die versiegelten Flächen	0,62	4	1	1,86
für die teilversiegelten Flächen	0,15	4	2	0,30
für die versiegelten Flächen	0,16	2	1	0,16
für die teilversiegelten Flächen	0,03	2	2	-
<b>Summe</b>	<b>0,96</b>			<b>2,32</b>

**Filter und Puffer für Schadstoffe**

für die versiegelten Flächen	0,62	4	1	1,86
für die teilversiegelten Flächen	0,15	4	2	0,30
für die versiegelten Flächen	0,16	3	1	0,32
für die teilversiegelten Flächen	0,03	3	1	0,06
<b>Summe</b>	<b>0,96</b>			<b>2,54</b>

- 9.2.5.4 Die Eingriffe ergeben somit für die Funktion "natürliche Bodenfruchtbarkeit" einen Kompensationsbedarf von 1,92 haWe, für die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" von 2,32 haWe und für die Funktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" von 2,54 haWe. Da im Moment keine Ausgleichsflächen im Sinne der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" zur Verfügung stehen, auf denen speziell auf den Boden bezogene Maßnahmen umgesetzt werden könnten, erfolgt die weitere Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs durch eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.
- 9.2.5.5 Die externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 635 und 2257 der Gemarkung Gutenzell befinden sich etwa 2,00 km nördlich von Gutenzell in Richtung Niedertzell an der östlichen Talhangelage der "Rot".
- 9.2.5.6 Bei den aneinander angrenzenden Flächen handelt es sich um mäßig intensiv genutztes Grünland in ebener bis leicht nordexponierter Hanglage. Folgende Arten wurden bei der Bestandsaufnahme nachgewiesen: Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), das als Ertragspflanze in der Artensammensetzung dominierte, Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Schweden-Klee (*Trifolium hybridum*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Storchschnabel (*Geranium*) und Rotklee (*Trifolium pratense*). Nördlich der Fl.-Nr. 635 verläuft ein Wiesengraben von Osten nach Westen. Dessen Grabenvegetation ist gem. § 32 NatSchG BW als Biotop kartiert ("Feldhecke und Röhricht südöstlich Niedertzell", Nr. 178264260104). Es handelt sich hierbei um eine Feldhecke sowie um Seggenbestände und Rohrglanzgras-Röhricht. Östlich an die Flurstücke grenzen Waldflächen ("Schlossberg") an. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

Das intensiv genutzte Grünland wird zur Entwicklung von arten- und blütenreichem Extensivgrünland zukünftig durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15.06, 2. Schnitt Ende September) gepflegt. Das Mähgut ist innerhalb einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen. Hierdurch kann eine Pufferzone zu dem kartierten Biotop geschaffen werden, wodurch sich dessen Wertigkeit an dessen naturschutzfachlich bedeutsamer südexponierter Seite verbessert. Zur Förderung des Artenreichtums wird ein Regelsaatgut mit typischen Kennarten des artenreichen Grünlandes (Margerite, Wiesen-Salbei, Storchschnabel, Tag-Lichtnelke, Pippau, Blutwurz u.a.) fachgerecht auf die Flächen eingebracht.

#### 9.2.5.7 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Die extensive Grünlandnutzung der Ausgleichsflächen dient langfristig der Schaffung eines mageren Standortes, der die Ausbreitung und Etablierung von Pflanzenarten fördert, die auf nährstoffärmere Standortbedingungen angewiesen sind. Insekten werden vor allem durch das vielfältige Blütenangebot gefördert. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung wird durch Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland bzw. die Extensivierung von Grünland (Vorgaben in Bezug auf Düngung und Mahd) ausgeglichen. Der Verzicht auf die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln verringert den Schadstoffgehalt des Bodens, erhöht das Boden-Puffervermögen gegenüber versauernd wirkenden Einträgen in Grund- und Oberflächengewässer und trägt damit auch zur Reinhaltung des Grundwassers bei (Funktion "Filter und Puffer für Schadstoffe"). Eine seltenere Befahrung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge verringert die Gefahr einer weiteren Bodenverdichtung und kommt damit der Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zugute. Langfristig ist darüber hinaus durch die Vermehrung der Bodenlebewesen (reduzierte Düngung) eine Verbesserung der Bodenstrukturen zu erwarten.

### 9.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

#### 9.2.6.1 Standortalternativen

Neben dem beschriebenen Standort wurde mit "Bühl Nord III" eine weitere Fläche als alternativer Standort geprüft. Diese Fläche liegt nördlich des Orts-Teils und ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort "Ziegelstädele" wird jedoch als geeigneter erachtet, weswegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem Flächentausch zwischen "Bühl Nord III" und "Ziegelstädele" angestrebt wird.

#### 9.2.6.2 Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Diese unterschieden sich insbesondere im Umgang mit der Böschung im Norden des Plangebietes und mit dem durch das Gebiet verlaufenden Bach. Alternative 1 sieht vor, die Bö-

schung im Norden in eine öffentliche Grünfläche zu integrieren und in diesem Bereich ein Retentionsbecken umzusetzen. Alternative 1 wurde im weiteren Verlauf der Planung konkretisiert. Die Alternative 1.2 wird der Bebauungsplanung zu Grunde gelegt. Sie ermöglicht die nahtlose Erweiterung des Plangebietes Richtung Osten. Im Norden stellt sie eine Grünfläche inklusive Retentionsbecken dar und weist gleichzeitig eine sehr wirtschaftliche Erschließung auf.

### **9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

#### **9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):**

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungs-Schema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung ("Städtetagliste") der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach. Zusätzlich erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.

9.3.1.4 Am 09.05.2007 fand ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung statt. Das Landratsamt Biberach (Sachbereich Natur- und Immissionsschutz, Wasserwirtschaftsamt, Landwirtschaftsamt) äußerte sich während dieses Termins zum Vorhaben (siehe Ergebnisvermerk vom 10.05.2007). Weitere schriftliche Stellungnahmen gaben die Untere Naturschutzbehörde (am 23.05.2007) sowie das Wasserwirtschaftsamt (am 30.04.2007) ab.

#### **9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):**

9.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Grundwasserstand sowie zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet vor.

#### **9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB, §4c BauGB):**

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Ausführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung, Einrichtung von Nisthilfen, Insektenfreundliche Beleuchtung, Versickerung von Nieder-



schlagswasser) sowie der Ausgleichs-Maßnahmen (extensive Grünlandnutzung) wird von der Gemeinde Gutenzell-Hürbel erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbeobachtung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, insbesondere in dem angrenzenden FFH-Gebiet, aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

#### **9.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):**

- 9.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,30.
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst insgesamt 1,82 ha, davon sind 1,46 ha allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen und 0,36 ha Grünflächen
- 9.3.4.3 Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 90 m das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 7926-341 "Rot und Bellamonter Rottum". Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich. Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 110 m das gemeldete Landschaftsschutzgebiet "Iller-Rottal" (Schutzgebiets-Nr. 4.26.007).
- 9.3.4.4 Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um vielfältige Lebensräume mit einem höheren Artenspektrum. Die Flächen werden teils als Mähwiesen und Weiden intensiv genutzt. Im nördlichen, an die bestehende Siedlung anschließenden Bereich befindet sich ein kleiner, relativ hochwertiger Streuobstbestand mit Höhlenbäumen. Der Streuobstbestand wird zu den südöstlich angrenzenden offenen Mähwiesen und Weiden durch einen Entwässerungsgraben abgegrenzt. Auf das Planungsgebiet wirken die Lärm-Immissionen des Gewerbebetriebes der Firma Bär und der Kreis-Straße K7580 ein.

Die geplante Wohnbebauung führt zur Zerstörung der o.g. Lebensräume. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird einerseits ein naturnahes, ortsbildgerechtes Wohnumfeld geschaffen. Zudem kann das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach §44 Abs. 1 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden. Nutzungskonflikte für den Menschen auf Grund von Lärm-Emissionen, ausgehend von der Firma Bär und der Kreis-Straße K7580, sind nicht zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Bestandssituation vorerst unverändert.

- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Naturnahe Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes; Zauneidechengerechte Gestaltung des Retentionsbeckens; naturnahe Neugestaltung des Gewässers; Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung; Einrichtung von Nisthilfen für die entfallenden Höhlenbäume; Rückhaltung und gedrosselter Abfluss des Niederschlagswassers; Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Extensivierung von Grünland bzw. Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf den externen Ausgleichsflächen.
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungs-Schema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung ("Städtetagliste") der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach. Zusätzlich erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 635 und 2257 der Gemarkung Gutenzell. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 1.778 Biotopwertpunkte und kann vollständig abgedeckt werden.
- 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 9.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Sattel-, Walm- und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und werden bei aktuellen Baugesuchen regelmäßig nachgefragt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell von den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

10.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firshöhe ausreichend.

10.1.1.5 Die Vorschriften zu den Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die land-

schaftliche Situation ein.

- 10.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

## **10.2 Sonstige Regelungen**

### **10.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 10.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungs-Struktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da der Planungsbereich nur beschränkte Regelquerschnitte wirtschaftlich erscheinen lässt.

**11.1 Umsetzung der Planung****11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist erforderlich und wurde beschlossen.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind erforderlich und geplant.

11.1.1.3 Die Gemeinde ist in Besitz der Flächen im Plangebiet.

**11.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

**11.2 Erschließungsrelevante Daten****11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,82 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,23	67,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,21	11,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitflächen	0,01	0,55 %
Öffentliche Grünflächen	0,36	19,8 %
Wasserflächen	0,01	0,55 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 17,89 %

11.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 42

11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 23,1

11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 105

## 11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trenn-System des Abwasserzweckverbandes Rottal.

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Frischwassernetz der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Gutenzell-Hürbel durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Gebrüder Miller Schwendi

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsbetrieb des Landratsamtes Biberach

11.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	240.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	275.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	7.500,-
Externe Ausgleichs-Maßnahmen	€	5.000,-
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>527.500,-</b>

11.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 11.3 Zusätzliche Informationen

### 11.3.1 Planänderungen

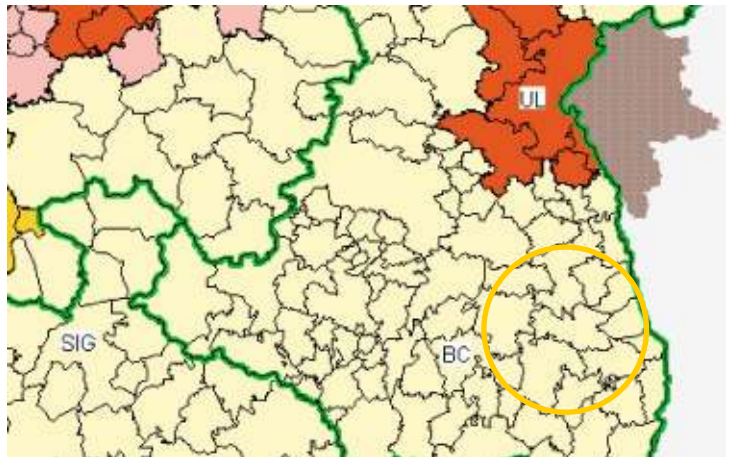
11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 19.07.2010 wurden die Ergebnisse der Natura 2000-Vorprüfung des Büros Sieber sowie das überarbeitete Maßnahmenkonzept für den naturschutzrechtlichen Ausgleich eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Änderung der Festsetzung "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB" (Herausnahme der Fl.-Nr. 1846, Hereinnahme der Fl.-Nr. 2257)
- Aufnahme eines Hinweises zum fachgerechten Umgang seltenen Fischarten
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

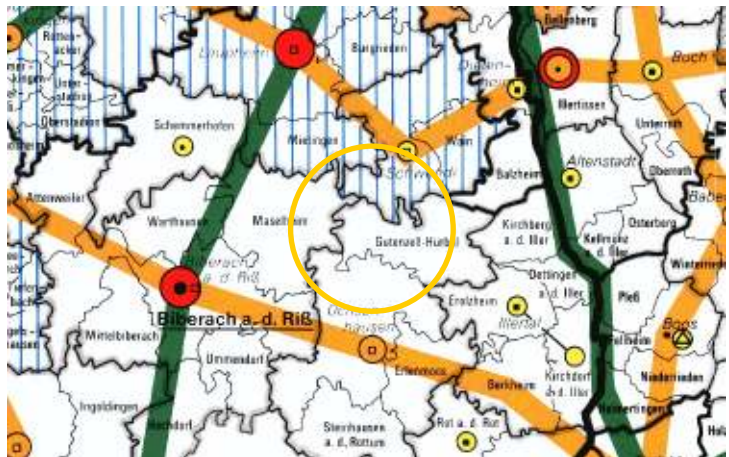
11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 17.09.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.10.2010 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Einfügen eines weiteren ergänzenden Hinweises
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller 1987, Karte 1 "Raumstruktur"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, festgestellt am 31.10.2000. Darstellung als landwirtschaftliche Fläche





Blick von Süden über die Edelbeurer Straße (K 7580) auf das Plangebiet. Im Hintergrund (links) die bestehende Bebauung entlang der Oberen Platzgasse.



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet. Im Hintergrund die Bebauung entlang der Edelbeurer Straße.



Blick von Osten auf das direkt vor dem Ortsrand von Gutenzell liegende Plangebiet.



Blick von Westen auf den nördlichen Teil des Plan- gebiets. Im Hintergrund der bestehende Betrieb des Baugewerbes.



Blick Richtung Norden auf den vorhandenen Graben im Plangebiet.



Blick auf die der Erschlie- bung dienenden Fläche im nordwestlichen Plan- gebiet. Im Vordergrund die bestehende Verkehrs- fläche der Oberen Platz- gasse.



**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. §2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.11.2003. Der Beschluss wurde am 21.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010

.....

(Bürgermeister Merkle)

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 05.07.2010 statt (gem. §3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.08.2010 bis 08.09.2010 (Billigungsbeschluss vom 19.07.2010; Entwurfsfassung vom 19.07.2010; Bekanntmachung am 30.07.2010) statt (gem. §3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010

.....

(Bürgermeister Merkle)

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. §4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 09.05.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. §4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.07.2010 (Entwurfsfassung vom 19.07.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010

.....

(Bürgermeister Merkle)

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. §10 Abs.1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2010 über die Entwurfsfassung vom 19.07.2010.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010 .....  
(Bürgermeister Merkle)

#### 14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010 .....  
(Bürgermeister Merkle)

#### 14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. §10 Abs.3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelstädele" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gutzell-Hürbel, den .....  
(Bürgermeister Merkle)

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. §10 Abs.4 BauGB)

Der Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelstädele" und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gutzell-Hürbel, den .....  
(Bürgermeister Merkle)

Plan aufgestellt am: 07.07.2010  
Plan geändert am: 19.07.2010  
Plan geändert am: 17.09.2010

Planer:

.....  
(i.A. M. Griebe)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.