



Gemeinde Riedhausen
Bebauungsplan "Kirchsteigäcker"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	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) 15
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 21
6	Hinweise und Zeichenerklärung 22
7	Satzung 27
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
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 BauGB, Konzept zur Grünordnung 43
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 73
11	Begründung – Sonstiges 76
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 80
13	Begründung – Bilddokumentation 81
14	Verfahrensvermerke 82

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 Satz 2 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

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (Dachneigung max. 3°, überdachte Fläche des obersten Geschosses größer als 60 % jedes darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosses) an der Oberkante der höchsten Attika (Abschluss Außenwand/Dachhaut einschließlich von außen sichtbarer nichttransparenter Brüstungen)
- bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschosses (Attika: Außenwand/Dachhaut einschließlich von außen sichtbarer nichttransparenter Brüstungen; Terrassengeschoss: überdachte Fläche des obersten Geschosses kleiner oder gleich als 60 % jedes darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosses; überdachte Fläche muss an mind. 2 Seiten gegenüber darunter liegender Außenwand um mind. 2,50 m zurückversetzt sein)
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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)

2.5 FH m ü. NN






Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (Dachneigung max. 3°, überdachte Fläche des obersten Geschoßes größer als 60 % jedes darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoßes) ist für die Höhe des obersten Geschoßes die festgesetzte maximale Wandhöhe einzuhalten
- bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes um 0,75 m tiefer als der festgesetzte Wert (Terrassengeschoß: überdachte Fläche des obersten Geschoßes kleiner oder gleich als 60 % jedes darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoßes; überdachte Fläche muss an mind. 2 Seiten gegenüber darunter liegender Außenwand um mind. 2,50 m zurückversetzt sein)
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, 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)

- 2.6 0 **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.7  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.8  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.9  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV;
siehe Planzeichnung)
- 2.10  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)
- 2.11  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Tiefgaragen**; Garagen und/oder Tiefgaragen 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)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** 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 und/oder Tiefgaragen zulässig.

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

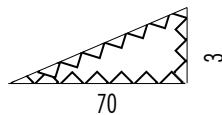
2.13 E.../D... Wo

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)

2.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

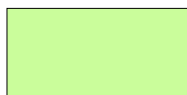
2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich


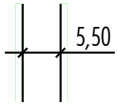
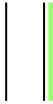
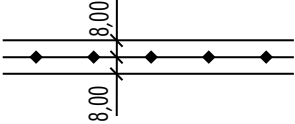
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

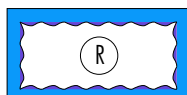
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.18  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **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)
- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen sowie die Straßenverkehrsflächen anfällt, dem zentralen Rückhaltebecken zuzuführen, dort zwischenzuspeichern und gedrosselt in den "Erletbach" einzuleiten.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit flachen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**, die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Öffentliche Grünfläche als Retentionsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

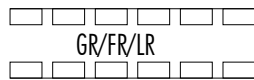
In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29



Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Riedhausen zur Errichtung von Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes; innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen unzulässig

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

2.30



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.31



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche bzw. Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitfläche (Bereich des verdolten "Erletgraben") sind dabei ausschließlich flachwurzelnnde Arten zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.32



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Hinweis: Die Flächen sollten zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts gemäht und nicht gedüngt werden.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste (flachwurzelnnde Arten für den Bereich den verdolten "Erletgrabens" sind mit * gekennzeichnet):

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle*	<i>Alnus glutinosa</i> *
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke*	<i>Betula pendula</i> *
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel*	<i>Populus tremula</i> *
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche*	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i> *
Sal-Weide*	<i>Salix caprea</i> *
Fahl-Weide*	<i>Salix rubens</i> *

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der für die öffentlichen Flächen festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 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)

2.35



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von heckenartigen Baum-Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Bäume 2. Wuchsklasse und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Bäume 1. Wuchsklasse sind im Bereich der Pflanzung 1 nicht zulässig. Abgehende Bäume bzw. Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

2.36

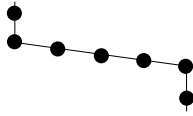


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden. Bäume sind im Bereich

der Pflanzung 2 nicht zulässig. Abgehende Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kirchsteigäcker" der Gemeinde Riedhausen.

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

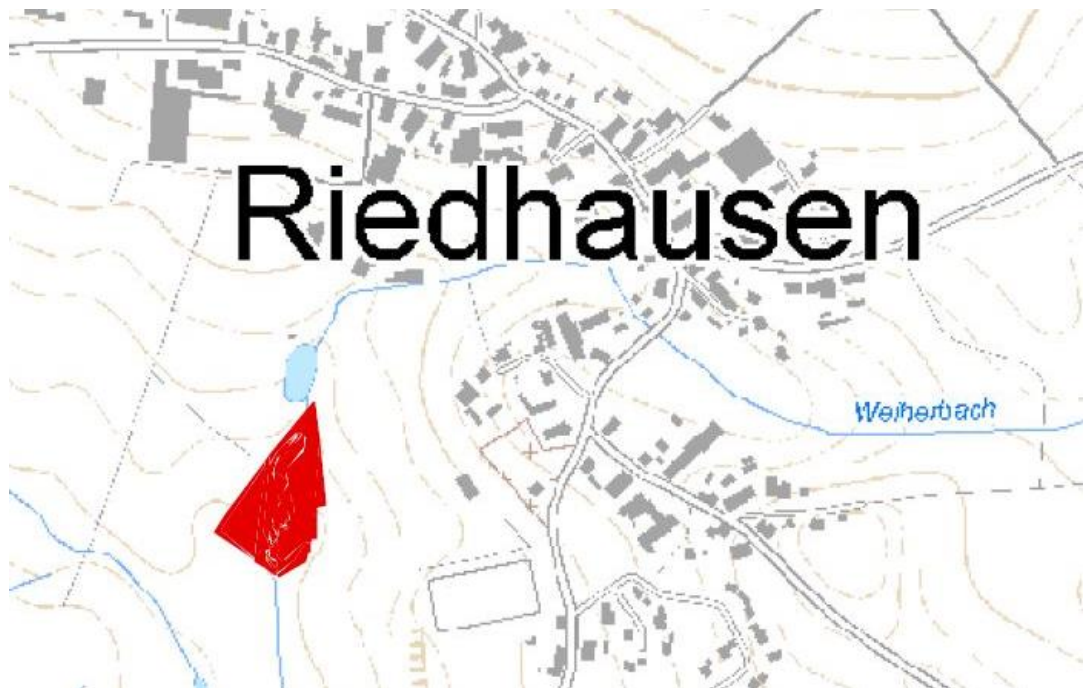
3

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)

3.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden eine Ökokontofläche/-maßnahme sowie zwei weitere Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ökokontofläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 371/0 (Teilfläche), die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 auf den Fl.-Nrn. 62/3, 63/1 und 64 (jeweils Teilflächen) und die Ausgleichsfläche/-maßnahme 2, die gleichzeitig als CEF-Maßnahme zugeordnet ist, auf der Fl.-Nr. 898, jeweils Gemarkung Riedhausen.

Ökokontofläche/-maßnahme auf der Fl.-Nr. 371/0 (rot coloriert)



Maßnahme: Öffnung und naturnahe Gestaltung des Erletgrabens samt Gewässerumfeld

Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 auf den Fl.-Nrn. 62/3, 63/1 und 64 (jeweils Teilflächen) (in Grüntönen coloriert)

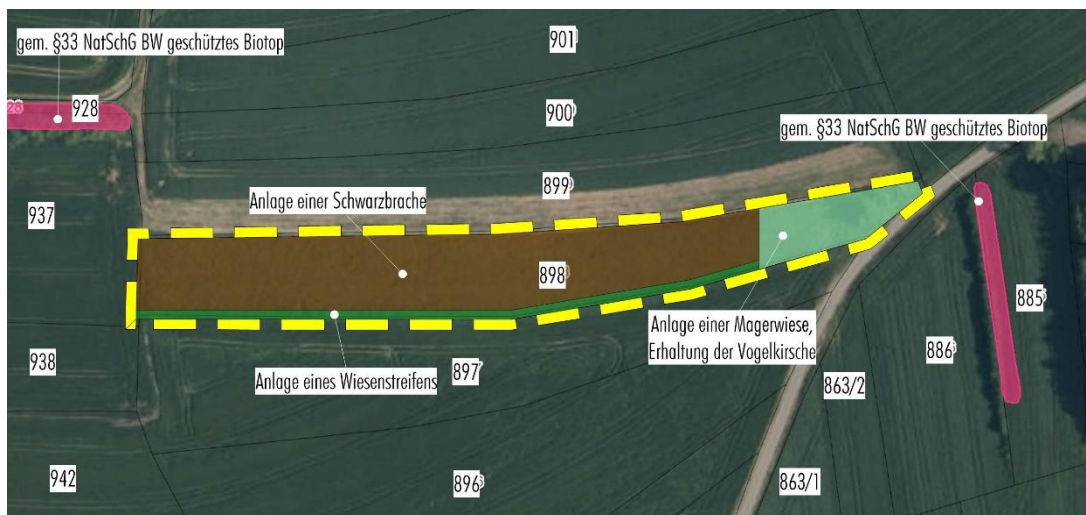


Maßnahme: Öffnung und naturnahe Gestaltung des Erletgrabens samt Gewässerumfeld



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchsteigäcker"

Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 und CEF-Maßnahme auf der Fl.-Nr. 898



Maßnahmen: siehe Planskizze

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kirchsteigäcker" der Gemeinde Riedhausen.

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

4.2 **Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 SD/PD/WD/FD

Dachform alternativ Satteldach, Walmdach (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), Pultdach, Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses kleiner oder gleich als 60 % jedes darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosses ist und die überdachte Fläche mind. an 2 Seiten gegenüber darunter liegender Außenwand um mind. 2,50 m zurückversetzt ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

4.4 DN -°

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

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes kleiner oder gleich als 60 % jedes darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoßes ist und die überdachte Fläche mind. an 2 Seiten gegenüber darunter liegender Außenwand um mind. 2,50 m zurückversetzt ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf geneigten Dächern parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen zulässig, sofern ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,25 m eingehalten wird.

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

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Anzahl der Stellplätze im Geltungsbereich

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.8 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder Holz (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B.

gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen.

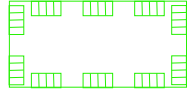
Beton-Mauern als Stützkonstruktionen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

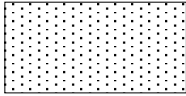
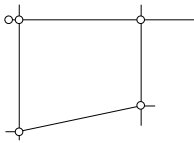
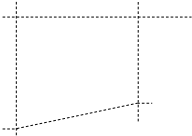
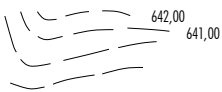
5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1

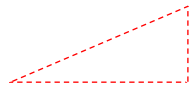


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr. 4.36.050) im Sinne des § 26 BNatSchG; Abgrenzung nach Durchführung des Änderungsverfahrens (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 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.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 6.5 6 6 2 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m) über der Geländeoberkante verwendet werden.
Es sollten nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
- 6.8 **Gehölz-Pflanzungen** Bei der Pflanzung von Gehölzen ist das Nachbarrechtsgesetz (Gesetz über das Nachbarrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom

08.01.1996) zu beachten. Dies gilt auch für die Baum-Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken.

6.9



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

6.10



Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, hier Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom (siehe Planzeichnung)

6.11



Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, hier verdohlter "Erletgraben" der Gemeinde Riedhausen (siehe Planzeichnung)

6.12



Ver- und Entsorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW; wird teilweise verlegt (siehe Planzeichnung)

6.13 **Bodenschutz**

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

6.14 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.15 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).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem.

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

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Riedhausen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

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. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

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

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 75 werden ca. 25 Bienenvölker gehalten. Der Bienenstand steht mit 9,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst. 662.

6.16 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 Riedhausen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 2016 S. 1), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Riedhausen den Bebauungsplan "Kirchsteigäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 19.12.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchsteigäcker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.11.2016.

§ 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 eine Ökokontofläche/-maßnahme sowie zwei weitere Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ökokontofläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 371/0 (Teilfläche), die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 auf den Fl.-Nrn. 62/3, 63/1 und 64 (jeweils Teilflächen) und die Ausgleichsfläche/-maßnahme 2, die gleichzeitig als CEF-Maßnahme zugeordnet ist, auf der Fl.-Nr. 898, jeweils Gemarkung Riedhausen.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Kirchsteigäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.11.2016. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 07.11.2016 beigefügt, 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 bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur Dachform
- zu den Dachneigungen
- zu Materialien
- zu Dachfarben
- zur Anzahl der Stellplätze
- zu Einfriedungen oder Stützkonstruktionen

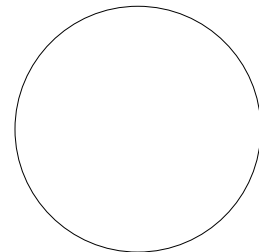
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Kirchsteigäcker" der Gemeinde Riedhausen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Riedhausen, den

.....
(Ekkehard Stettner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der Geltungsbereich schließt im westlichen Bereich an die bestehende Bebauung der "Kirchstraße" und an ein Grundstück, das als Pferdekoppel genutzt wird an. Im Nord-Westen wird das Plangebiet von einer innerörtlichen Grünfläche sowie bestehender Wohnbebauung begrenzt. Im Norden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an den zu überplanenden Bereich. Hier soll in Zukunft der zweite Bauabschnitt erfolgen. Im Westen wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlich genutzten Weg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Südlich des Geltungsbereiches grenzen wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 62/2 (Teilfläche), 64 (Teilfläche), 656/6, 657, 657/1, 662 (Teilfläche), 680 (Teilfläche) und 725 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Einige hochwertige Baum- und Strauchstrukturen befinden sich westlich des Plangebietes im Bereich der Pferdekoppel. Im südlichen Bereich des Planbereiches verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg in West-Ost-Richtung. Darüber hinaus verlaufen zwei Freileitungen der Netze BW sowie unterirdisch der Erletgraben, der verdolt ist. Darüber hinaus sind keine herausragenden, naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine hügelige Struktur auf. Im westlichen Bereich befindet sich der topographische Tiefpunkt des Plangebietes. In Richtung Osten und Süden steigt das Gelände stetig an. Die Geländeneigung in Richtung Osten liegt bei ca. 2 Prozent. In Richtung Süden steigt das Gelände von 637 m auf 644 m an. Dies entspricht einer Neigung von durchschnittlich 5,5 Prozent. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch, da keine extremen Höhensprünge im Baugebiet vorhanden sind.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Gemeinde Riedhausen beabsichtigt am östlichen Ortsrand ein größeres Baugebiet für weitere Wohnbebauungen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu realisieren. Es sollen dabei mehrere kleine Baugebiete zu einem großen Baugebiet zusammengefasst werden. Hintergrund hierbei ist die Grundstücksverfügbarkeit der Gemeinde Riedhausen.
- 8.2.2.2 Mit der Schaffung eines großen Baugebietes beabsichtigt die Gemeinde Riedhausen die städtebauliche Entwicklung langfristig zu sichern und ausreichend Wohnbaugrundstücke vorzuhalten. Des Weiteren soll durch die Schaffung dieses Baugebietes auch eine Sicherstellung der gemeindlichen Infrastrukturen (z.B. Kindergarten, Schule) erfolgen. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.
- 8.2.2.3 Der Gemeinde Riedhausen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchsteigäcker" mehrere konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstigen Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Darüber hinaus liegen Grundstücke, die für mögliche Nachverdichtungen geeignet sind, in privater Hand und sind somit für die Gemeinde "Riedhausen" nicht verfügbar.
- 8.2.2.4 Die Realisierung des Baugebietes soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung über die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Hier werden mehrere kleine Planungsf lächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und in einer großen Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand vereinigt wieder dargestellt. Dieses Änderungsverfahren erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen die städtebaulichen Ziele über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Dabei bleibt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinter dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes zurück, da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zwei Bauabschnitte planungsrechtlich vorbereitet werden.
- 8.2.2.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist des Weiteren notwendig, da Wohnnutzungen keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich darstellen. Die Gemeinde "Riedhausen" sieht somit insgesamt nach Darstellung aller städtebaulichen Ziele das 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:
- 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.

- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Riedhausen als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 8.2.3.2 Die Planung steht in teilweisem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.3 So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt daher ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 3,99 ha im Bereich des Plangebietes.

Als Kompensation für die im Plangebiet zu versiegelnden Flächen werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes an anderen Stellen Bauflächen herausgenommen. Es erfolgt somit eine Flächenkompensation.

- 8.2.3.4 Die Außenentwicklung wird durch das Landesentwicklungsprogramm unter Ziel 3.1.9 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" nicht vollständig eingeschränkt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Potenziale nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stehen der Gemeindeverwaltung Riedhausen nicht genügend Bauplätze zur Verfügung, um die bestehenden Grundstücksanfragen zu erfüllen. Der daraus entstehende Bedarf an Bauplätzen kann somit nur über die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich erfüllt werden.
- 8.2.3.5 Die Gemeinde Riedhausen ist des Weiteren als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Mit dem Baugebiet "Kirchsteigäcker" soll eben diese angemessene Siedlungsentwicklung langfristig städtebaulich geschaffen und die bestehende Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Rathaus, etc.) gesichert werden.
- 8.2.3.6 Die Gemeinde Riedhausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft und im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Daneben befinden sich ein Naturdenkmal sowie eine Richtfunkstrecke im rechtsgültigen Flächennutzungsplan. 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).
- 8.2.3.7 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 Die Gemeinde Riedhausen hat für die Schaffung eines Baugebietes im Vorfeld mit den entsprechenden Grundstückseigentümern verhandelt, um herauszufinden welche Flächen auf Grund der Verfügbarkeit für eine städtebauliche Entwicklung möglich sind. Die Fläche des jetzigen Plangebietes hat sich als einzig verfügbare herausgestellt. Daneben ist die Fläche auf Grund der Nähe zur gemeindlichen Infrastruktur (z.B. Rathaus, Kindergarten) aus städtebaulicher Sicht als Standort geeignet. Außerdem wird durch die Entwicklung eines Baugebietes eine innerörtliche Freifläche geschaffen, die zukünftig als Dorfanger bzw. öffentliche Fläche gestaltet werden soll.
- 8.2.4.2 Durch die Entwicklung eines Baugebietes am östlichen Ortsrand rückt der Bereich des Rathauses städtebaulich weiter in das Zentrum des Ortes Riedhausen. Daneben wird eine innerörtliche Grünfläche geschaffen, die zukünftig als öffentliche Fläche gestaltet und genutzt werden soll. Es wird somit durch das Baugebiet ein neuer zentraler Platz geschaffen. Die Erweiterung des Ortes Ried-

hausen in östlicher Richtung erscheint städtebaulich geeignet, da nördlich des geplanten Baugebietes bereits eine ähnliche Bebauungstiefe des Ortes Riedhausen vorhanden ist. Es wird durch die Entwicklung dieses Baugebietes somit eine Abrundung des Ortes geschaffen.

- 8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Änderung des Landschaftsschutzgebietes hingewiesen. Daneben wurde auf mögliche Geruchsimmissionen aufmerksam gemacht, die sich nach Prüfung durch das Landratsamt Ravensburg nicht verdichtet haben. Auch wurde auf den Artenschutz sowie die notwendige Kompensation im Flächennutzungsplan hingewiesen.
- 8.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf die Änderung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Daneben wurde dargestellt, welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde Riedhausen mit der Entwicklung des Baugebietes "Kirchsteigäcker" erreichen möchte. Darüber hinaus wurden die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zwei Wochen ausgelegt. Aus den Stellungnahmen gingen hauptsächlich Fragen zur Erschließung und zu Baugenehmigungen hervor.
- 8.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein Wohnbaugebiet zu realisieren, durch das eine langfristig geordnete, städtebauliche Entwicklung herbeigeführt wird. Daneben sollen die gemeindlichen Infrastrukturen sichergestellt werden und weitere Wohnbauflächen für junge Familien geschaffen werden.
- 8.2.4.6 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise wird ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 8.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 8.2.4.9 Schematische Geländeschnitte zu den einzelnen Gebäudetypen 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 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Zu Beginn der Entwurfs-Planung wurde ein städtebaulicher Entwurf (Fassung 07.07.2014) erarbeitet, der eine Gesamtfläche von ca. 5,60 ha hat. In diesem städtebaulichen Entwurf wurde eine Ringerschließung gewählt, sodass keine Stichstraßen entstehen. Dieses Erschließungsprinzip wird in allen weiteren Planungsphasen fortgeführt. Des Weiteren wird kein Straßenzug nur einseitig bebaut, sodass ein hervorragendes Verhältnis zwischen Verkehrsfläche und Nettobaufäche (16,5 %) besteht. Die Haupteerschließung erfolgt von Norden her über die "Waldhauser Straße". Im nördlichen Bereich wurde geplant, den "Erletgraben" ans Tageslicht zu holen und diesen innerhalb einer breiten öffentliche Grünfläche durch das Baugebiet zu verwirklichen. Nord-Westlich des geplanten Baugebietes ist beabsichtigt, eine größere öffentliche Fläche zu schaffen, die als Multifunktionsfläche für Kinder, Jugendliche und Erwachsene dient. Auf dieser Fläche soll auch ein Weiher sowie ein Spielplatz entstehen. Insgesamt steht eine Nettobaufäche von ca. 3,68 ha zu Buche, die auf 52 Grundstücke verteilt wird und bei den Einzel- und Doppelhäusern eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 675 m² aufweist.
- 8.2.5.2 Der städtebauliche Entwurf (Fassung 07.07.2014) war nach Rücksprache mit der Gemeinde Riedhausen auf Grund der Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar. Somit wurde ein weiterer städtebaulicher Entwurf (Fassung 23.07.2014) erarbeitet. Dieser Entwurf weist eine Gesamtfläche von ca. 4,51 ha auf. Auf Grund des kleineren Plangebietes entsteht ein größerer Erschließungsbereich, in dem nur eine einseitige Bebauung möglich ist. Somit wird das Verhältnis zwischen Verkehrsfläche und Wohnbaufläche etwas schlechter (21,2 %). Auch hier erfolgt die Haupteerschließung über die "Waldhauser Straße". Das Grünkonzept wurde insgesamt nicht verändert. In dieser Alternative werden ca. 2,72 ha Nettobaufäche und 39 Grundstücke geschaffen. Dabei liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 659 m².
- 8.2.5.3 Nach weiteren Abstimmungen der Gemeinde Riedhausen wurde ein erneuter städtebaulicher Entwurf (Fassung vom 25.11.2014) erarbeitet. In diesem städtebaulichen Entwurf wurden im südlichen Bereich weitere Grundstücke einbezogen, sodass die Haupteerschließung nicht nur über die "Waldhauser Straße" sondern auch über die "Kirchstraße" erfolgt. Das System der Ringerschließung wird auch hierin aufrechterhalten, ebenso wie die Überlegungen hinsichtlich des "Erletgrabens" bzw. der öffentlichen Grünflächen. Das Baugebiet vergrößerte sich daher auf ca. 5,28 ha. Insgesamt würden ca. 3,18 ha Baufläche auf 49 Grundstücken geschaffen werden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 613 m². Dieser städtebauliche Entwurf wurde mit den Fassungen vom 30.04.2015, 30.07.2015 und 23.10.2015 geringfügig geändert, indem im südlichen Bereich kleinere Grüninseln eingearbeitet wurden oder die Anzahl der Grundstücke geringfügig zu Gunsten einer größeren durchschnittlichen Grundstücksgröße herabgesetzt wurden.

- 8.2.5.4 Nach weiteren Abstimmungen wurde festgestellt, dass der Erletgraben im Bereich des Baugebietes so tief liegt, dass eine Offenlegung technisch nur mit großen Anstrengungen möglich ist. In diesem städtebaulichen Entwurf (Fassung vom 16.02.2016) wird somit der öffentliche Grünbereich schmaler gestaltet, zugunsten einer größeren Nettowohnbaufläche. Auch musste die Lage der Erschließungsstraßen neu geprüft werden. Der öffentliche Grünbereich wurde im nördlichen Bereich somit von einer breiten öffentlichen Grünfläche auf einen öffentlichen Grünstreifen zurückgefahren, der mit Bäumen bepflanzt ist. Lediglich am östlichen Rand des Baugebietes bleibt ein größerer öffentlicher Grünbereich erhalten. In diesem städtebaulichen Entwurf wird ein Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche von ca. 18,8 % erreicht, was die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes zeigt. Die Nettobaufläche liegt mit ca. 3,50 ha im Mittelfeld aller erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe. Insgesamt sollen 49 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 682 m² geschaffen werden.
- 8.2.5.5 Der städtebauliche Entwurf vom 16.02.2016 wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Riedhausen als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt, da hier eine Teilung in zwei Bauabschnitte auch technisch ermöglicht werden kann. Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Kirchsteigäcker" stellt somit den ersten Bauabschnitt dar, der eine Nettobaufläche von ca. 2,34 ha aufweist, 33 Grundstücke beinhaltet und die durchschnittliche Grundstücksgröße 667 m² beträgt.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden im östlichen und südlichen Bereich an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.
- 8.2.6.2 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Trennsystem, das von Süden her über die "Kirchstraße" (K 8028) erschlossen wird. Da hier nur der 1. Bauabschnitt planungsrechtlich gesichert wird, endet die Erschließung im Norden in zwei Stichstraßen. Im südlichen Bereich wird die Erschließung in Richtung Osten weitergeführt, sodass auch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge weiterhin ohne Beeinträchtigung zu ihren Flächen gelangen können. Die Erschließung des Baugebietes wird des Weiteren um Fußwegeverbindungen ergänzt, um die bestehenden Fußwegeverbindungen des Ortes Riedhausen im Gesamtkonzept zu ergänzen.
- 8.2.6.3 Abgesehen von der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass deren Lage mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch das gewählte Entwurfsprinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäudeorientierungen) wird dabei geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

- 8.2.6.4 Der geplante Grünbereich westlich des Baugebietes ist als multifunktionale Zone außerhalb des Plangebietes vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Kinderspielplatzes, eines Naherholungsbereiches für alle Generationen und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden. In den Geltungsbereich wird diese Fläche allerdings nur im Bereich des geplanten Retentionsbereiches einbezogen.
- 8.2.6.5 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Speziell im Bereich der kompakteren Bauformen (Geschoßwohnungsbau, Reihen- oder Kettenhäuser) 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 Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung 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 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO wird innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
 - Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebau-liche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

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

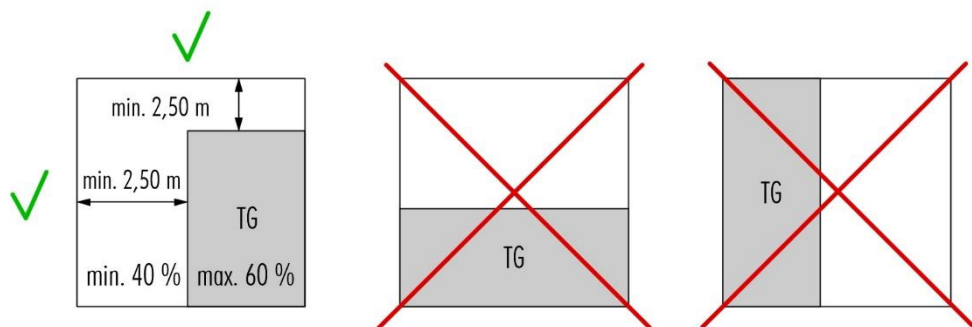
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 7 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,18 und 0,30 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Die Werte orientieren sich an der bestehenden Bebauung des Ortes "Riedhausen" westlich und nördlich des Plangebietes.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zu-fahrten 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 vorliegen- den geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berück-sichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen un-terirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlent-wicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wä-ren. 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 gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN 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.

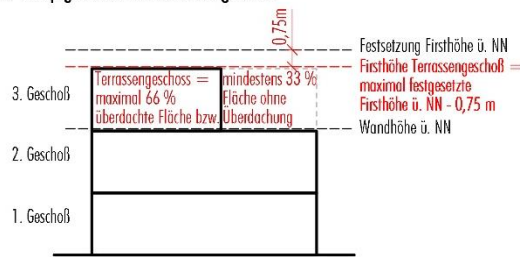
8.2.7.4 Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach oder Pultdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß oder Pultdach ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für Hauptgebäude mit Terrassengeschoß oder Pultdach sind daher zwei Schemata zur Klarstellung dargestellt:

8.2.7.5 Terrassengeschoß - Aufsicht

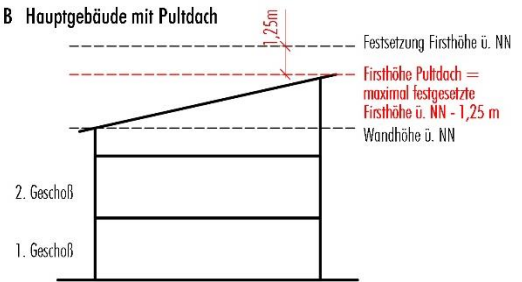


8.2.7.6

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß



B Hauptgebäude mit Pultdach



- 8.2.7.7 Im Bereich der Grundstücke 29 bis 32 sind nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg geringere Wand- und Firsthöhen festgesetzt. In diesem Bereich wird die Firsthöhe auf maximal 8,50 m begrenzt, sodass ein ausreichender Landschaftsschutz durch die hinzukommende Bebauung gegeben bleibt.
- 8.2.7.8 Die festgesetzte offene Bauweise wurde möglichst großzügig festgesetzt, damit zukünftige Bauherren bei der Situierung der Wohngebäude ein flexibles Planungsinstrument vorfinden. Im Typ 1 sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig. In den Typen 3 bis 7 sind jeweils Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Lediglich für den Typ 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, da die Grundstücke auf Grund ihrer Ausrichtung und Größe aus städtebaulicher Sicht nur mit Einzelhäusern bebaut werden sollen. In den Grundstücken des Typs 1 bzw. 3 bis 7 sollte aber trotzdem unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 8.2.7.9 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. Im westlichen Bereich sind darüber hinaus Tiefgaragen zulässig, da in diesem Bereich Geschößwohnungsbau zulässig ist. Die Anordnung der Flächen für Garagen oder Tiefgaragen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
- 8.2.7.10 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 Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

- 8.2.7.11 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezug zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. So sind für die Typen 2 bis 7 maximal 3 Wohnungen in Einzelhäusern und 2 Wohnungen in Doppelhäusern zulässig. Durch diese Einschränkungen wird auch verhindert, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Lediglich im Bereich des Typs 1 sind 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig und eine höhere Verdichtung möglich. Hier schließt das Baugebiet an die bestehende Bebauung an und ist daher für eine höhere Verdichtung, wie sie im Geschosswohnungsbau erreicht wird, städtebaulich geeignet. Durch die Zahl der Wohnungen wird eine generell niedrige städtebauliche Dichte des Baugebietes geregelt und ist daher ein Grundzug der Planung.
- 8.2.7.12 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 das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.7.13 Das anfallende Niederschlagswasser kann im Baugebiet auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden. Es wird daher in einem zentralen Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt in den "Erletgraben" abgegeben. Das anfallende Niederschlagswasser wird so dem natürlichen Kreislauf, mit Ausnahme der zwischenzeitlichen Speicherung, direkt wieder zugeführt.
- 8.2.7.14 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.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung kann eine Trafostation erforderlich werden. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird aber bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil 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 Ortes "Riedhausen" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 8.2.8.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Kirchstraße" (K 8028) an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Kirchstraße" (K 8028) sind weitere Anbindungen an das öffentliche Fernstraßennetz (z.B. Bundes-Straßen, Autobahnen) gegeben. Westlich des Baugebietes im Bereich des Rathauses besteht Anschluss an den ÖPNV über eine Bushaltestelle.
- 8.2.9.2 Im Einmündungsbereich in die "Kirchstraße" (K 8028) ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. Auf diese Weise wird die Beeinträchtigung der Kreis-Straße 8028 so gering wie möglich gehalten.
- 8.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt im Ringsystem über die Festsetzung einer öffentlicher Verkehrsfläche. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen, da offengehalten werden soll, welche Form der Verkehrsberuhigung die Gemeinde Riedhausen nutzen möchte. Die geplanten Verkehrswege unterstützen die Wohnumfeldqualität, indem eine organische Verkehrsführung gewählt wurde. Auch wurde die vorhandene topografische Situation berücksichtigt, sodass erhebliche Erdbewegungen notwendig sind.
- 8.2.9.4 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.
- 8.2.9.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. So werden Fußwege zur "Kirchstraße" und über die geplante Begegnungsfläche hin zur "Hauptstraße" berücksichtigt.
- 8.2.9.6 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.

8.2.9.7 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohngebäude muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

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:

- Die für den Typ 1 entwickelte Bauform ist auf den kleineren Geschosswohnungsbau zugeschnitten und weist mit einer Grundflächenzahl von 0,30 die höchste Verdichtung des Baugebietes auf. Die Zahl der Wohnungen wurde auf 6 begrenzt. Für diesen Gebäudetyp ist eine gemeinsame Tiefgarage sinnvoll.
- Typ 2 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus mit einer Grundflächenzahl von 0,28, der bei kleineren Grundstücksgrößen genutzt wird. Es sind hier bis zu 3 Wohnungen möglich.
- Typ 3 und 4 sind im größten Teil der Planung vorgesehen. Sie können als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Bei Typ 3 ist eine Grundflächenzahl von 0,25 und bei Typ 4 eine Grundflächenzahl von 0,22 festgesetzt auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen.
- Die Typen 5, 6 und 7 sind im südlichen Bereich vorgesehen. Durch die stark begrenzte Grundflächenzahl zwischen 0,22 und 0,18 fügen sie sich in den Übergangsbereich zu den nach Süden und Westen anschließenden Freiflächen ein. Sie sind als Ein- und Zweifamilienhaus konzipiert. Sie stellen eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar.

- 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 "Kirchsteigäcker" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird am südöstlichen Ortsrand von Riedhausen ein allgemeines Wohngebiet mit einer sich in den Ortskern hineinziehenden Grünzone ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das Plangebiet erstreckt sich östlich der "Hauptstraße" im Ortskern Richtung Osten in die freie Landschaft. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Unmittelbar nördlich befindet sich ein aktiv genutztes Fahrsilo sowie angrenzend daran ein landwirtschaftlicher Betrieb, der hingegen aufgegeben ist. Die sonstigen umliegenden Siedlungsstrukturen im Norden, Westen und Süden sind von Wohn- und Mischbebauung, das landschaftliche Umfeld von Äckern, Wiesen und Streuobst geprägt.
- 9.1.1.3 Der gewählte Standort eignet sich für die Ausweisung eines Wohngebietes auf Grund der nahen Lage zum Ortskern und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Nutzungskonflikte mit der Umwelt sind entweder nicht gegeben bzw. lassen sich durch entsprechende Maßnahmen lösen.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Kirchsteigäcker" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.6 Der nach Berücksichtigung interner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 182.282 Ökopunkten erfolgt auf externen Flächen. Die zugeordnete Ökokontofläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 371/0, die Ausgleichsfläche 1 auf den Fl.-Nrn. 62/3, 63/1 und 64 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Riedhausen. Die Ausgleichsfläche 2, die darüber hinaus auch als CEF-Maßnahme dient, befindet sich auf der Fl.-Nr. 898 der Gemarkung Riedhausen.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,49 ha, davon sind 2,44 ha allgemeines Wohngebiet, 0,69 ha 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 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 8.2.3. "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl" in der städtebaulichen Begründung). Bezüglich der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" siehe Punkt "Weitere Schutzgebiete/Biotope" unten.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft sowie im Westen untergeordnet als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen", innerhalb dessen das Plangebiet derzeit noch zu großen Teilen liegt (siehe Kapitel "Weitere Schutzgebiete/Biotope" unten), ist in beiden Planungen nachrichtlich übernommen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen 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). Darüber hinaus ist auch eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich, da mit der Inanspruchnahme von Flächen, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden, auch konkret landschaftsplanerische Ziele betroffen sind. Die Änderung erfolgt im Zusammenhang mit der oben beschriebenen Änderung des Flächennutzungsplanes.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Gut 1,0 km westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee" (Nr. 8122-342). Hierbei handelt es sich um einen einzigartigen ausgedehnten Moorkomplex aus Hoch-, Zwischen- und Niedermooren als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt. Das Vogelschutzgebiet "Pfrunger und Burgweiler Ried" (Nr. 8022-401) wurde mit einem größeren Umgriff als das o.g. FFH-Gebiet ausgewiesen, beinhaltet weitere Wiesen, Äcker und Wälder auf Moorböden und reicht zur Eingliederung der ortsnahen Streuobstbestände im Westen bis an die Ortschaft Riedhausen heran. Anlagenbedingte, betriebsbedingte bzw. baubedingte mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete (entsprechend Ziff. 6 des Formblatts zur Natura 2000-Vorprüfung in Baden-Württemberg) sind auf Grund der Entfernung und Lage des Vorhabens (auf der den Natura 2000-Gebieten gegenüberliegenden Seite der Ortschaft) sowie der Art des Vorhabens (Wohngebiet, von dem nur in

geringem Maße schädlichen Emissionen ausgehen) nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das "Pfrunger-Burgweiler Ried" ist auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen (Nr. 4.028). Es beginnt 1,5 km westlich des Plangebietes.
- Das Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr. 4.36.050) umschließt die Ortschaft Riedhausen in einem engen Umgriff. Da das Schutzgebiet auch größere Teilflächen des Plangebietes beinhaltet und dies einer Umnutzung bzw. Inanspruchnahme der Teilflächen zur Ausweisung eines Wohngebietes grundsätzlich entgegengestanden hätte, wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 13.09.1963 zwischenzeitlich bereits durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg geändert.
- Im "Pfrunger-Burgweiler Ried" ist die Dichte an gesetzlich geschützten Biotopen relativ hoch. Im nahen räumlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine kartierten Biotope.
- Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich gut 1,5 km nördlich des Plangebietes.
- Mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes sind die beschriebenen Schutzgebiete und Biotope von der Planung nicht berührt.

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 der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (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.

- Beim Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Mais, Sonnenblumen und Getreide bestanden waren. Im Westen, Richtung Ortskern, wird ein kleiner Teil des Plangebietes als Grünland (Mähwiese) bewirtschaftet. Dominant finden sich hier Arten wie *Dactylis glomerata*, *Festuca pratensis*, *Lolium multiflorum*, *Plantago lanceolata*, *Ranunculus acris*, *Rumex obtusifolius*, *Taraxacum sect. Ruderalia* und *Trifolium pratense*. Geringe Deckungsgrade findet sich bei den Arten *Bellis perennis*, *Heracleum sphondylium* und *Trifolium repens*. Die vorgefundenen Arten lassen auf einen hohen Nährstoffgehalt der Wiese schließen.

- An das Plangebiet grenzt im Süden eine Fläche mit mehreren alten Obstbäumen an. Ein deutlich größerer Streuobstbestand befindet sich darüber hinaus nordöstlich des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft. Die Bestände bieten einer Vielzahl von Tierarten (v.a. Vögel, Fledermäuse, Insekten) (potentiellen) Lebensraum und sind daher gemäß der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg mit der Priorität 1 gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines möglichen Verbundkorridors zwischen diesen Streuobst-Lebensräumen.
- Die im Plangebiet und angrenzend daran vorkommenden Lebensräume werden durch die angrenzende Siedlung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. (Rasenmäher)). Die in der freien Landschaft überwiegend stattfindende, intensive ackerbauliche Nutzung reduziert den Lebensraumwert im betrachteten Landschaftsraum. Offenlandbrüter wie die Feldlerche können hier dennoch einen geeigneten Lebensraum vorfinden. Die Flächen sind demzufolge gemäß Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Feldlerche ausgewiesen (Priorität 1).
- Im Rahmen dreier Begehungen des Untersuchungsgebietes (30.04.2015, 07.05.2015 und 29.05.2015) wurde geprüft, ob das Untersuchungsgebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsame Artvorkommen (v.a. Feldlerche) aufweist. Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung konnten 20 Vogelarten nachgewiesen werden, darunter elf wertgebende Spezies. Das Plangebiet selbst weist dabei keine Brutvorkommen wertgebender Vogelarten auf, sondern ist vielmehr als Nahrungshabitat geeignet. Die Feldlerche wurde mit drei Brutpaaren im Untersuchungsraum nachgewiesen. Davon lag das Revierzentrum eines Brutpaares knapp südlich außerhalb des Plangebietes. Die anderen beiden Brutpaare hielten sich deutlich außerhalb weiter östlich bzw. nordöstlich auf (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 29.06.2015).
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage zwischen zwei Streuobstbeständen zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Jungmoränenlandschaft. Gemäß dem geotechnischen Bericht der BauGrund Süd – Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 08.10.2015 wurden als unterste Schicht tertiäre Ablagerungen der Oberen miozänen Süßwas-

sermolasse, bestehend aus Fein- bis Mittelsand aufgeschlossen. Darüber liegen würmeiszeitliche Moränenablagerungen, welche sich aus Grundmoräne, Moränenkies und Moränensand zusammensetzen. Im Anschluss, jedoch beschränkt auf den Bereich der Senke im nördlichen Plangebiet, wurden in Wechsellagerung bestehende Aueablagerungen aus Auelehm/Torf und Auesand aufgeschlossen. Die oberflächennahen Böden als abschließende Schicht bestehen aus Mutter- bzw. Oberboden, welcher durch die Nutzung als agrarwirtschaftliche Flächen durchgemengt wurde und so einen Eintrag anthropogenen Materials wie Ziegelbruchstücken erfahren hat (ausführliche Erläuterungen zur Verteilung, Mächtigkeit und zur Zusammensetzung der Schichten sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen).

- Mit Ausnahme eines einbezogenen Abschnittes der "Hauptstraße" und eines teilversiegelten landwirtschaftlichen Weges im zentralen Bereich handelt es um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Acker bzw. in einem kleinen Teilbereich Grünland). Gemäß den GeoFachdaten BW liegen im Bereich des Plangebietes mäßig tief bis tief entwickelte Parabraunerden auf Geschiebemergel vor, die verbreitet auch pseudovergleyt sein können. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus. Ihre Wertigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mit gering bis mittel angegeben, als Filter und Puffer für Schadstoffe mit hoch bis sehr hoch.
- Der Bereich ist aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden (siehe geotechnischer Bericht). Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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.

- Durch das Plangebiet verläuft von Osten nach Westen der in diesem Abschnitt verdolte Erletgraben, ein Gewässer II. Ordnung. Die Verdolung erreicht hierbei Tiefen von bis zu 4 m unter dem natürlichen Gelände.
- Gemäß dem geotechnischen Bericht konnte nahezu in allen Bohrungen der Zulauf von Wasser beobachtet werden. Dieser lag bei den Bohrungen am 22./23.09.2015 je nach Standort zwischen 1,90 m und 5,50 m unter der Geländeoberkante. Der natürliche Schwankungsbereich des Grundwassers ist jedoch von jahreszeitlichen und damit verbundenen meteorologischen Einflüssen abhängig. Die anstehenden durchlässigen Moränenkiese und Moränensande bilden ver-

mutlich einen verzweigten Porenwasserleiter, welcher aderförmig ausgeprägt ist und im Untersuchungsgebiet auf Grund der engräumigen Variationen der unterschiedlichen Moränenfazies unregelmäßig verteilt vorliegt. Nach starken oder langanhaltenden Niederschlagsereignissen und nach der Schneeschmelze ist ferner mit Schichtwasser zu rechnen, welches sich auf den bindigen Ablagerungen der Grundmoräne oder den Auesedimenten einstauen kann.

- Die Versickerungsfähigkeit variiert innerhalb des Änderungsbereiches gemäß geotechnischem Gutachten. Der Mutter- bzw. Oberboden ist auf Grund seiner bindigen Ausprägung, die Aueablagerungen sind auf Grund ihrer hohen organischen Anteile gering versickerungsfähig. Die im Untersuchungsareal anstehenden Moränenablagerungen in Form der Moränenkiese und -sande mit geringem Feinkornanteil stellen dagegen einen durchlässigen Untergrund dar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend vor Ort über die belebte Bodenzone. Bei Starkregenereignissen ist auch ein temporärer oberflächiger Abfluss möglich.
- Wasserwirtschaftlich bedeutsame Gebiete wie z.B. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete liegen nicht innerhalb oder nahe des Plangebietes.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Dieses ist im Allgemeinen durch kühle Winter, mäßig warme Sommer, hohe Niederschläge (vor allem als Schauerregen im Sommer) sowie eine mittellange Vegetationsperiode gekennzeichnet.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen in wolkenlosen, windschwachen Nächten (Strahlungsnächten) der bodennahen Kaltluftbildung. Auf Grund des bewegten Reliefs kann diese in geringem Umfang dem Gefälle folgend in die zentrale Senke abfließen und sich am bestehenden Siedlungsrand aufstauen. Die umliegenden Streuobstbestände dienen der Frischluftproduktion. Für die Versorgung der angrenzenden Siedlungsgebiete mit Frisch- und Kaltluft sind die überplanten Flächen nicht von entscheidender Relevanz.

- Zur Luftqualität liegen keine Messdaten vor. Es kann aber von einer im ländlichen Raum allgemein guten Luftqualität ausgegangen werden. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Straßen ("Hauptstraße", "Waldhauser Straße", "Kirchstraße") reichern sich allenfalls in sehr geringem Umfang zeitweise Schadstoffe in der Luft an. Auch durch den Betrieb des Fahrtilos nördlich des Plangebietes sind in geringem Umfang Geruchsemissionen möglich. Starke Luftschadstoff-Emittenten befinden sich jedoch nicht innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen im Plangebiet und dessen Umgebung kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes "Oberschwäbisches Hügelland". Die Landschaft ist glazial geprägt und zeichnet sich durch ein bewegtes Relief mit kleinräumigem Wechsel von Waldflächen, Grünland und Ackerland aus.
- Der überplante Bereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Riedhausen. Der größte Teil wird landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Zudem wird das Gebiet von einer Hochspannungsleitung durchquert. Diese mindert als fernwirksame technische Anlage die Attraktivität des Landschaftsbildes. Im südlichen Änderungsbereich steigt das Gelände um mehrere Meter an. Trotz der auch in diesem Bereich stattfindenden ackerbaulichen Nutzung bereichert die Hochfläche auf Grund ihrer topographisch bedingten Exponiertheit das Landschaftsbild.
- Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Streuobstbestände, die das Siedlungsgebiet von Riedhausen in die umliegende Landschaft einbinden. Ein besonders prägender Bestand grenzt dabei nordöstlich an das Plangebiet an. Ein weiterer jedoch kleinerer Streuobstbestand befindet sich unmittelbar westlich im Anschluss an die bestehende Bebauung.
- Vom Plangebiet, insbesondere von der Hochlage aus, bestehen fernwirksame Blickbeziehungen in die umliegende, von landwirtschaftlich genutzten Flächen und kleinen Wäldern geprägte Landschaft. Das Plangebiet ist insbesondere von Südosten von der Kreisstraße K 8028 aus Guggenhausen kommend einsehbar, von wo aus die Hochfläche etwas exponierter in Erscheinung tritt.
- Durch die siedlungsnah Lage kommt dem Bereich eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu (z.B. für Spaziergänger mit Hunden).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 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.

- Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf das Plangebiet wirken in geringem Umfang die Lärm- und/oder Geruchsemissionen durch den Betrieb auf den umliegenden Straßen, des Fahrsilos im Norden und der Pferdekoppel im Westen ein. Der landwirtschaftliche Betrieb auf der nördlich anschließenden Fl.-Nr. 75 wurde aufgegeben und birgt daher keine Nutzungskonflikte.
- Ausgewiesene Rad- und/oder Wanderwege befinden sich weder innerhalb noch im nahen räumlichen Umfeld des Plangebietes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt daher aller Voraussicht nach keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung in dem Änderungsbereich 1.147 bis 1.151 kWh/m². Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind daher sehr gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig zu bewerten (Kategorie 4), da artesisch gespanntes Grundwasser wahrscheinlich ist.

9.2.1.10 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):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Durch die Ausweisung des Wohngebietes gehen die Ackerflächen als Lebensräume verloren. Im Bereich der Mähwiese ist hingegen eine öffentliche Grünfläche für die Anlage der Retention vorgesehen, wodurch hier ein Lebensraum in ähnlicher, sogar höherwertiger Ausprägung entstehen wird (Extensiv- anstelle von Intensivgrünland).
- Die Planung stellt aus artenschutzrechtlicher Sicht für die erfassten Nahrungsgäste keine Beeinträchtigung dar. Zwar verkleinert sich durch die geplante Bebauung das geeignete Nahrungshabitat, eine Störung bzw. Beeinträchtigung der Spezies lässt sich auf Grund der angrenzend großflächig zur Verfügung stehenden Lebensräume jedoch nicht ableiten. Für die Feldlerche sind jedoch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzes zu vermeiden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 29.06.2015). Hierfür wird nordöstlich von Riedhausen eine ca. 0,45 ha große vergraste Ackerbrache zu einer dauerhaft zu unterhaltenden Schwarzbrache umgewandelt.
- Als wesentlicher Bestandteil des Grünraumkonzeptes und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs war ursprünglich auf gesamter Länge des Plangebietes die Öffnung und naturnahe Gestaltung des Erletgrabens vorgesehen. Auf Grund der zwischenzeitlich festgestellten, bis zu 4 m tiefen Lage der Verdolung lässt sich die Öffnung des Gewässers innerhalb des Plangebietes aus technischen und wirtschaftlichen Gründen mit verhältnismäßigem Aufwand nicht realisieren. Anstelle dessen werden über der Gewässerverdolung eine Verkehrsfläche als Begleitfläche mit einer zu pflanzenden Baumreihe sowie, im Übergang zur freien Landschaft, eine öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Gehölzgruppen ausgewiesen. Neben weiteren Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum werden sich neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten insbesondere in den Privatgärten entwickeln (Festsetzung von Pflanzgebieten). Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird auf die überwiegende Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter Gehölze geachtet. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

- Das Retentionsbecken sollte für eine möglichst naturnahe Gestaltung und Entwicklung mit einer artenreichen, standortgerechten Feuchtwiesen-Mischung eingesät (z.B. Mischung "06 Feuchtwiese" der Rieger-Hofmann GmbH) und nachfolgend durch max. zweischürige Mahd (1. Mahd ab Anfang Juli) bei Verzicht auf Düngung gepflegt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Acker- und Wiesenflächen als Lebensraum	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	dauerhafter Verlust der o.g. Lebensräume, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbundes	– –
Anlage von bepflanzten Grünflächen; Pflanzungen im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücken	Schaffung von Ersatzlebensräumen für Ubiquisten und Kulturfolger sowie vernetzenden Lebensraum-Strukturen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper, Außenanlagen und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch die Ausweisung des Wohngebietes können insgesamt bis zu 1,6 ha des Baugebietes neu bzw. zusätzlich versiegelt werden (festgesetzte GRZ zwischen 0,18 und 0,30 in Verbindung mit der über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Auch im Bereich des

geplanten, 0,2 ha großen Retentionsbeckens erfahren die anstehenden Böden eine Beeinträchtigung durch die erforderlichen Abgrabungen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Darüber hinaus sollte im Rahmen der Bauausführung ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet und umgesetzt werden, das den fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden sicherstellt.
- Die Eingriffsstärke in das Schutzgut ist auf Grund der großen Baugebietsfläche als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die Öffnung und naturnahe Gestaltung des Erletgrabens im Plangebiet lässt sich gegenüber früheren Planungsabsichten nicht realisieren (siehe "Schutzgut Arten und Lebensräume, ..." unter Punkt 9.2.2.1). Das Gewässer verläuft somit weiterhin verdolt unter festgesetzten Verkehrs(begleit)flächen und Grünflächen.
- Die geplante Wohnbebauung kann eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge haben, da das eintreffende Niederschlagswasser durch die Versiegelung nicht mehr natürlicherweise

vor Ort über den belebten Oberboden des Ackers bzw. der Wiese versickern kann. Durch ein naturnahes Entwässerungskonzept kann sichergestellt werden, dass das unbelastete Niederschlagswasser im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt. Hierfür ist vorgesehen, dass über die Dachflächen sowie Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser dem geplanten Rückhaltebecken zuzuführen, dort zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Erletgraben, den natürlichen Vorfluter des Gebietes, einzuleiten.

- Zur weiteren Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen werden Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Wege und Zufahrten ausschließlich mit teilversiegelten (versickerungsfähigen) Belägen ausgeführt, um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Der Eingriff in das Schutzgut ist auf Grund des gewählten Entwässerungskonzeptes als gering einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grund-/Schichtwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Die Trink- und Frischwasserversorgung des geplanten Baugebietes ist sichergestellt.
- Unbelastetes, über Dach- und Straßenverkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dem geplanten Rückhaltebecken zuzuführen, dort zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Erletgraben, den natürlichen Vorfluter des Gebietes, einzuleiten.
- Das Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage zugeführt. Diese verfügt über eine ausreichende Kapazität.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich des Wohngebietes unterbunden und auf die angrenzenden, weiterhin großflächig verbleibenden Offenflächen rund um Riedhausen beschränkt. Da siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen nicht berührt sind, geht mit der geplanten Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts einher. Bei Einhaltung der gültigen Wärmerstandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum kann langfristig ein klimatischer Ausgleich geschaffen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Verlust von Grünland- und Ackerflächen	weniger Kaltluftbildung und -abfluss	–
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

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

- Die Planung führt zu einer Ausdehnung des Siedlungskörpers in Richtung der freien Landschaft nach Südosten. Die strukturarmen Ackerflächen werden zugunsten der geplanten Wohnbebauung mit ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Erholungszweck verloren gehen. Die zentrumsnahe Wiese im westlichen Plangebiet wird als Retentionsbereich Teil einer zentralen, sich weiter westlich bis zur Hauptstraße fortführenden und der Naherholung dienende Grünfläche ausgewiesen.
- Da sich die Öffnung und naturnahe Gestaltung des Erletgrabens im Plangebiet nicht realisieren lässt (siehe "Schutzgut Arten und Lebensräume, . . ." unter Punkt 9.2.2.1), wird anstelle dessen

- zur Durchgrünung des Wohngebietes über der Gewässerverdolung eine Verkehrsfläche als Begleitfläche mit einer zu pflanzenden Baumreihe sowie weiter östlich, im Übergang zur freien Landschaft, eine öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Gehölzgruppen ausgewiesen.
- Da auch die südliche, etwas exponierter in Erscheinung tretende Hochfläche zu Wohnzwecken genutzt werden soll, werden hier gestalterische und der landschaftlichen Einbindung dienende Maßnahmen getroffen, um nachteilige Auswirkungen auf die umliegende Landschaft zu minimieren. Am südlichen und – bis auf Höhe des Feldweges – östlichen geplanten Siedlungsrand ist das Wohngebiet landschaftsgerecht und qualifiziert einzugrünen. Hierfür werden auf der südlichen Seite drei kleine Grünflächen ausgewiesen, auf denen Gehölzgruppen mit standortgerechten, heimischen Arten von 4-6 m Höhe anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Gebäudefertigstellung zu pflanzen (Pflanzung 1). Die Randstreifen der nach Osten in die freie Landschaft ausgerichteten Grundstücke sind unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes locker mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzung 2). Für die vier am südlichen Rand geplanten, exponierter in die Landschaft wirkenden Wohnhäuser sind darüber hinaus weitere Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Hier ist lediglich die Verwendung des regionaltypischen Satteldaches als Dachform zulässig. Darüber hinaus werden die Gebäudehöhen gegenüber den sonstigen Baugrundstücken eingeschränkt (max. ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss).
 - Um eine angemessene Einbindung des Baugebietes zu gewährleisten, sind darüber hinaus weitere, für alle Wohngrundstücke geltende gestalterische und grünordnerische Maßnahmen getroffen (u.a. Baumpflanzungen unter Verwendung einheimischer Arten; Einschränkungen bei der Farbwahl für die Gebäudedächer).
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vorverlagerung/Ausdehnung des Ortsrandes in teils leicht exponierter Lage	– –
Ein- und Durchgrünung des Plangebietes	Herstellung eines dörflichen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Im Gegenzug werden neuer Wohnraum und neue Erholungsflächen für die überwiegend ortsansässige Bevölkerung ausgewiesen.
- Lärmbedingte Nutzungskonflikte durch den Betrieb der angrenzenden Straßen sowie den zukünftigen Quellverkehr aus dem Wohngebiet sind nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde auf Grund der geringen Verkehrsstärke nicht zu erwarten. Die Pferdekoppel im Westen sowie das Fahrsilo im Norden sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als verträglich einzu-stufen. Davon ausgehende Geruchsmissionen sind aber möglich und zu dulden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Ein-griff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage-rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma-schinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Frei-werden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für über-wiegend ortsansässige Bevölkerung)	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Belastung durch Verkehrs- und Freizeitlärm	–

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

- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, ent-steht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Durchführung der Maßnahmen, insbeson-dere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungsprä-sidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.
- In das Schutzgut erfolgt voraussichtlich kein Eingriff.

9.2.2.9 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.

- Auf Grund der relativ hohen jährlichen Sonneneinstrahlungsmenge sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie, insbesondere auf Ost-West ausgerichteten und somit süd-exponierten Gebäudedächern, als gut einzustufen.
- Da der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig zu bewerten ist, ist bei entsprechenden Absichten auf jeden Fall eine Einzelfallprüfung mit geologischer Prognose erforderlich (siehe "Erneuerbare Energien" unter Punkt 9.2.1.9).

9.2.2.10 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):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Äcker und das Grünland als landwirtschaftliche Ertragsstandorte sowie als Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. durch die weitere Intensivierung der Landwirtschaft), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen 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):

- Einbindung des geplanten Wohngebietes in die umliegende Landschaft durch die Ausweisung von zu bepflanzenden Grünflächen, Vorgaben zu den Gebäudehöhen, -dächern und -massen sowie Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen durch die Festsetzung/-legung entsprechender Straßen- und Gebäudehöhen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein (*kur-siv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Abzug von 13 auf 10 wg. Artenarmut)	1.701	10	17.010
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	31.843	4	127.372
60.21	landwirtschaftlicher Weg (voll versiegelt)	464	1	464
-	Hauptstraße mitsamt Randstreifen (bleibt von der Planung unberührt)	931	-	-
	Summe Bestand	34.939		144.846

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	8.711	1	8.711
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in dem Wohngebiet	2.904	2	5.808
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten)	12.808	6	76.848
60.21	Gep plante Straßen- und Gehwegflächen inkl. Parkplätze im Straßenbegleitgrün	4.641	1	4.641
-	Hauptstraße mitsamt Randstreifen (bleibt von der Planung unberührt)	931	-	-
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün ohne Parkplätze	1.318	4	5.272
33.41	Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich	2.610	13	33.930
33.41, 41.10	Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung (Extensivwiese + Gehölzpflanzungen)	604	10	6.040
41.10	Private Grünflächen (Gehölzpflanzungen)	412	10	4.120
45.30a	Bäume im Straßenraum (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 14 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	<i>980</i>	8	7.840

45.30b	Bäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 7 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	490	6	2.940
45.30a	Bäume auf privaten Baugrundstücken (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 64 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	4.480	8	35.840
Summe Planung		34.939		191.990
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				191.990
Summe Bestand				144.846
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)				+ 47.144

9.2.4.5 Es besteht ein Ausgleichsüberschuss von 47.144 Ökopunkten.

9.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"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 drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Boden-

funktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem allgemeinen Wohngebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 8.711 m²
- gemäß Festsetzung 2.3 zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen um weitere 50 %: 2.904 m²
- neue Verkehrsflächen (Straßen + Parkplätze): 4.641 m²; abzüglich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges auf einer Fläche von 464 m², entspricht 4.177 m²

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 15.792 m².

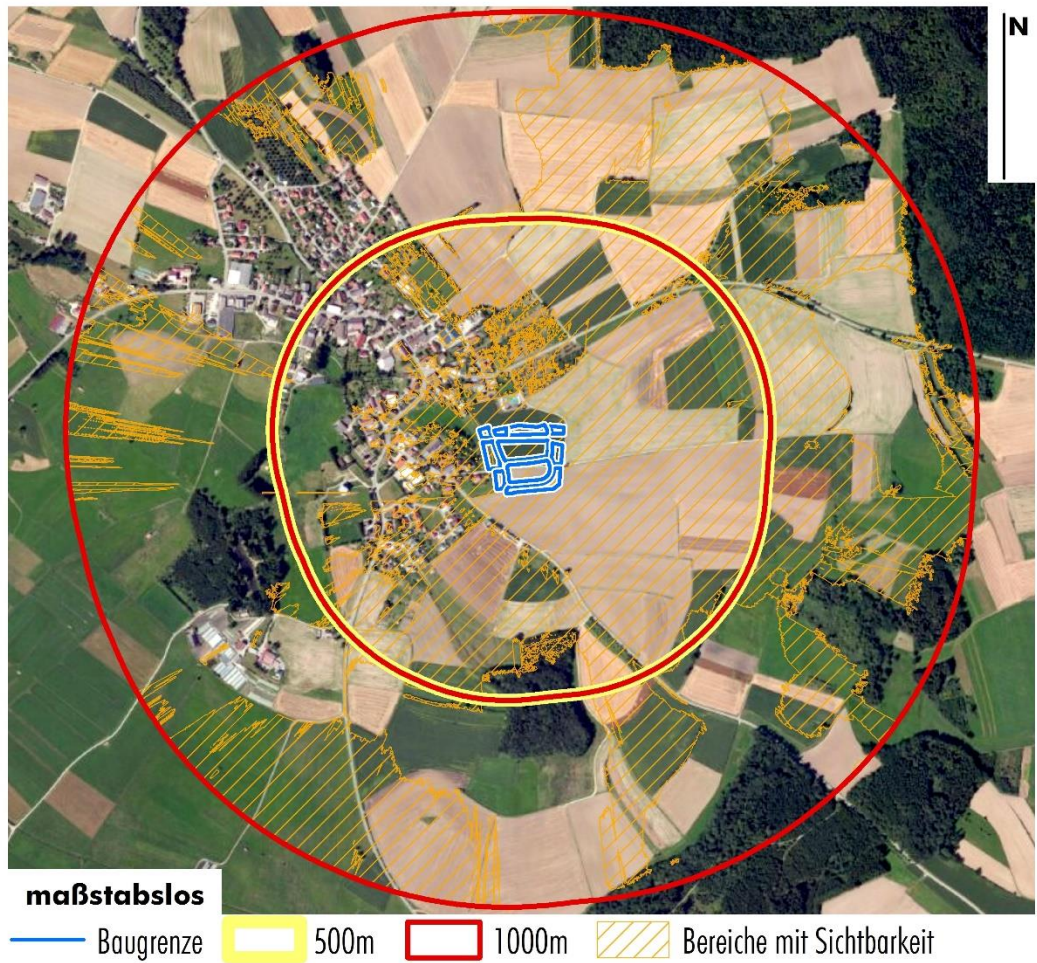
9.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsfläche ein Eingriff in den Boden statt. Die auf einer Fläche von 2.062 m² notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. Es verbleibt eine geringe Restfunktion bei allen Bodenfunktionen (1-1-1).

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	15.792	3-1,5-3,5 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	168.343
Abgrabungsflächen Retention	2.062	3-1,5-3,5 (2,666)	1-1-1 (1)	6,66	13.733
Summe	18.318				182.076

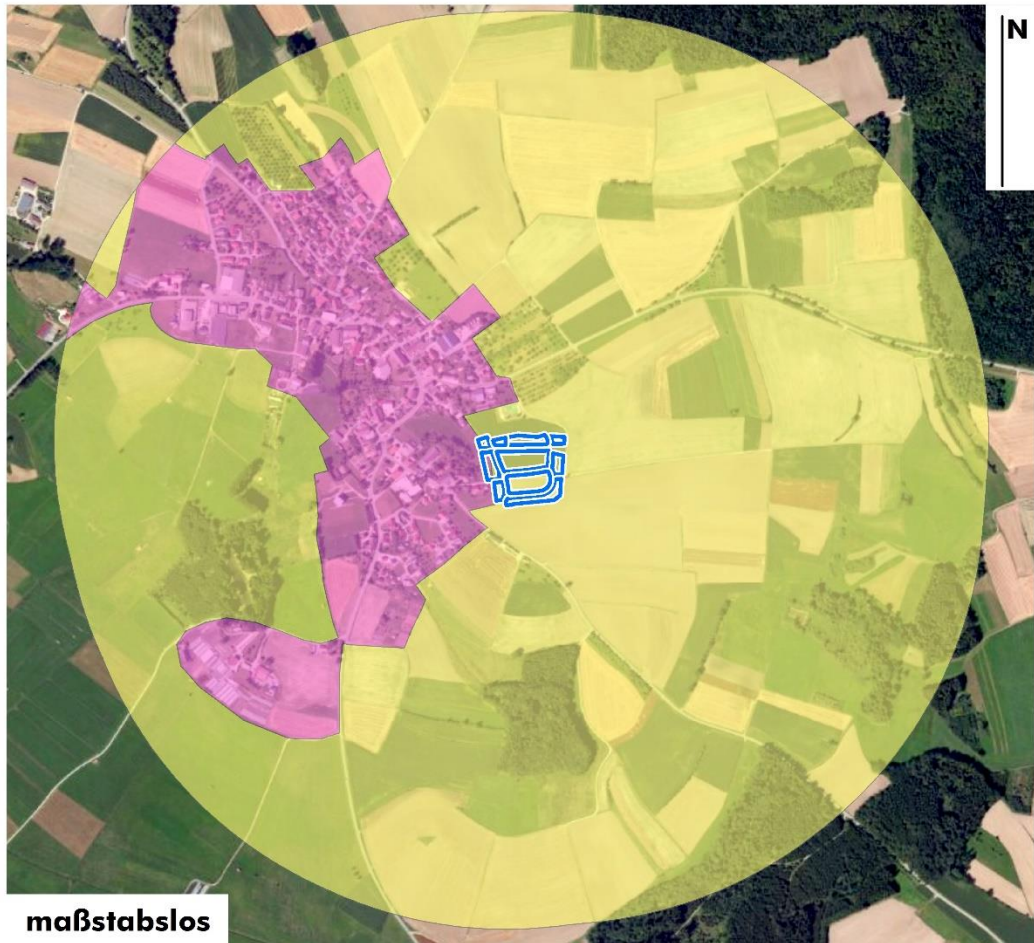
9.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 182.076 Ökopunkten.

9.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind zwei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Diese werden hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild in die Bewertungsstufen 2 und 3 eingestuft. Die Bewertungsstufe 3 kommt der die Ortschaft Riedhausen umgebenden Kulturlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes aus Äckern, Wiesen (mit eingestreuten Gehölzstrukturen), siedlungsnahen Streuobstbeständen und kleinen Wäldern zu (Raumeinheit 1). Das Siedlungsgebiet von Riedhausen, das überwiegend im sichtverschatteten Bereich liegt, wird in die Bewertungsstufe 2 eingestuft (Raumeinheit 2).



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten 2 3

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da zum einen weniger sensible Lagen bebaut werden (zentraler und nördlicher Teil), zum anderen im Bereich der konfliktrträgigeren Hochfläche im Süden verstärkte gestalterische und grünordnerische Vorgaben zur Einbindung der Bebauung in die umliegende Landschaft getroffen werden, wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\
 \text{keitsfaktor} \times \text{mungs-ko-} \times \text{onsflächen-} \\
 \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
129.610	2	722.758	3	0,6	0,2	0,1	29.130

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
18.419	2	999.936	3	0,6	0,1	0,1	18.220

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 47.350

9.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.13 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen/Eingriffe, die quantifiziert einen Umfang von 182.282 Ökopunkte ausmachen, werden durch die Zuordnung von zwei externen Ökokonto-/Ausgleichsflächen kompensiert.

9.2.4.14 Bei der ersten Fläche handelt es sich um eine Ökokontomaßnahme, die derzeit in das gemeindliche Ökokonto eingebucht wird bzw. zwischenzeitlich bereits eingebucht ist. Gemäß dem Maßnahmenantrag der Gemeinde Riedhausen vom 09.12.2015 (Aktenzeichen 436.02.008) unter fachlicher Betreuung von Frau Karin Schmid, Mittelbiberach, wird hierbei der Erletbach (Erletgraben) südwestlich der Ortschaft Riedhausen auf der Fl.-Nr. 371/0, Gemarkung Riedhausen, auf einer Länge von 163 m geöffnet und naturnah gestaltet. Die Maßnahmen schafft eine Aufwertung von 65.140 Ökopunkten.

9.2.4.15 Die zweite Fläche, bei der es sich um eine direkt zugeordnete Ausgleichsfläche/-maßnahme handelt, befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 62/3, 63/1 und 64 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Riedhausen. Als Maßnahme ist auch hier geplant, einen verdolten Gewässerabschnitt des Erletgrabens zu öffnen und naturnah zu gestalten (Länge der bestehenden Verdolung: ca. 180 m; Länge des neuen geschwungenen Gewässerverlaufs ca. 200 m, darunter voraussichtlich ca. 25 m neu verdolt auf Grund der geplanten Wegeführung). Konkret ist ein geschwungener, strukturreicher Gewässerverlauf mit unterschiedlich geneigten Böschungen, Störelementen und Flachwasserzonen vorgesehen. Die Böschungen sind locker mit Ufergehölzen zu bepflanzen und darüber hinaus durch Ansaat als naturnahe Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Flachwasserzonen sind als naturnahe Röhrichsbestände zu entwickeln. Die Gewässeröffnung wird

im Detail in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren abgehandelt. Die ökologische Aufwertung in Ökopunkten wird nach der im Bewertungsmodell aufgeführten Regelung "Kleinflächige Maßnahmen mit großer Flächenwirkung" ermittelt. Hierbei werden die durch die Gemeinde selbst getragenen Planungs- (mit 10 %) und Herstellungskosten zur Ermittlung der erzielten Ökopunkte mit dem Faktor 4 multipliziert. Gemäß der Kostenberechnung der Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.06.2016 belaufen sich die Herstellungskosten allgemein (mit beinhaltenen Planungskosten) auf voraussichtlich 31.000 €. Für die Ökobilanzierung anrechenbar sind hiervon nach derzeitigem Stand ca. 18.406 €. Da die Gemeinde die Maßnahme ohne die Inanspruchnahme von Fördergeldern umsetzen wird, können durch die Maßnahme voraussichtlich 73.625 Ökopunkte generiert werden. Erfahrungsgemäß sind diese höher als ermittelt. Die Maßnahme wird nach Fertigstellung entsprechend der vorzulegenden Schlussrechnung abschließend monetär bewertet.

- 9.2.4.16 Auf Grund der Betroffenheit eines Brutpaares der streng geschützten Feldlerche wird für diese Art eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) umgesetzt. Das hierfür vorgesehene Flurstück mit der Fl.-Nr. 898, Gemarkung Riedhausen befindet sich nordwestlich der Ortschaft Riedhausen in funktionalem Bezug zum ca. 550 m entfernten Plangebiet. Die Fläche ist insgesamt 0,45 ha groß und weist dabei eine streifenförmige Ost-West-Ausrichtung auf. Es handelt sich um eingetragenes Ackerland. Da die Fläche bereits seit fünf Jahren brach liegt, konnte sich darauf eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation entwickeln. Arten wie *Tanacetum vulgare*, *Sonchus spec.* und *Dipsacus fullonum* sind einzeln eingestreut. Im Osten steht eine Vogelkirsche. Ca. 50 m nordwestlich sowie östlich befinden sich jeweils biotopkartierte Feldhecken, unmittelbar nördlich grenzt ein Feldrain an einer Böschung an (Nutzung als Grünland). Die umliegenden Flächen sind darüber hinaus großflächig als Ackerland ausgebildet.

Um ein optimales Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche zu schaffen, sind folgende Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen:

- Mit Ausnahme des östlichsten Randbereiches, in dem die Vogelkirsche steht, wird die Fläche gepflügt und anschließend geeggt. Die Maßnahme dient der Anlage einer Schwarzbrache (mit Ausnahme eines 2,50 m breiten Streifens im Süden sowie einer gut 30 m breiten Fläche im Osten im Anschluss an die Vogelkirsche). Eine Einsaat erfolgt in diesem Bereich nicht, da die Samenbank im Boden ein ausreichendes Potential für den Aufwuchs von Ackerwildkräutern besitzt und ein zu dichter Pflanzenbestand für eine mögliche Feldlerchen-Brut nicht angestrebt wird.
- Als Pflege ist im Bereich der Schwarzbrache anschließend das Grubbern mit nachfolgendem Eggen im Herbst im 2-Jahres-Rhythmus vorgesehen und zwar jährlich versetzt für den nördlichen und den südlichen Streifen. D.h. den südlichen Streifen z.B. im Herbst 2017, 2019, 2021 etc. und den nördlichen Streifen im Herbst 2018, 2020, 2022 etc. Die Pflegemaßnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. angepasst bzw. ergänzt werden, z.B. bei zu starkem Aufkommen unerwünschter, die Nachbaräcker beeinträchtigender Ackerunkräuter.

- In dem 2,50 m breiten Streifen im Süden sowie der gut 30 m breiten Teilfläche im Osten ist durch entsprechende Ansaat mit anschließender extensiver Pflege (1-2 Schnitte pro Jahr ab Mitte Juni) artenreiches Grünland zu entwickeln. Das Saatgut sollte mit dem Landratsamt Ravensburg bzw. der Pro Regio GmbH abgestimmt werden.
- Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme ist eine Erfolgskontrolle in Form eines Monitorings erforderlich. Dabei sind innerhalb acht Jahren nach Einrichtung der "Schwarzbrache" fünf Erfassungsjahre (2017, 2018, 2019, 2021 und 2024) durchzuführen. Jeweils sind zwei Kartiergänge ausreichend um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu kontrollieren.

9.2.4.17 Die Ausgleichsfläche 2 ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	4.430	11	48.730
	Vogelkirsche mit Unterwuchs (bleibt unberührt)	60	-	-
	Summe Bestand	4.490		48.730

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
35.65	Pioniervegetation auf stein- bzw. skelettreichem Acker	3.440	14	48.160
33.41/33.43	Extensivgrünland im Osten	540	17	9.180
33.41	extensiv genutzter Wiesenstreifen im Süden	450	13	5.850
	Vogelkirsche mit Unterwuchs (bleibt unberührt)	60	-	-
	Summe Planung	4.490		63.190

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	63.190
Summe Bestand	48.730
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 14.460

Die Gesamtbilanzierung zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume (Überschuss)	+ 47.144

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-182.076
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-47.350
Ökokontomaßnahme Erletgraben auf Fl.-Nr. 371/0	+65.140
Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 auf Fl.-Nrn. 62/3, 63/1 und 64 (jeweils Teilflächen) (Aufwertung auf Grundlage Kostenschätzung)	+73.625
Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 auf Fl.-Nr. 898	+14.460
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	-29.057

9.2.4.18 Ergebnis: Auf Grundlage der Kostenschätzung für die Maßnahme Ausgleichsfläche 1 verbleibt ein rechnerisch ermitteltes Defizit von 29.057 ÖP. Die tatsächlich anfallenden Kosten der Maßnahmen können erst nach Abschluss der Maßnahme genau beziffert werden. Erfahrungsgemäß sind diese höher als ermittelt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Eingriff- und Ausgleichbilanz im Rahmen des gemeindlichen Abwägungsspielraumes liegt. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 wird nach Fertigstellung entsprechend der vorzulegenden Schlussrechnung abschließend monetär bewertet. Hieraus festgestellte überschüssige Ökopunkte werden dem Ökokonto der Gemeinde Riedhausen gutgeschrieben, defizitäre Ökopunkte durch ergänzende Maßnahmen in Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg durch die Gemeinde Riedhausen ausgeglichen.

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

9.2.5.1 Standortalternativen: Der gewählte Standort eignet sich für die Ausweisung eines Wohngebietes auf Grund der nahen Lage zum Ortskern und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Nutzungskonflikte mit der Umwelt sind entweder nicht gegeben bzw. lassen sich durch entsprechende Maßnahmen lösen (u.a. durch die Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet). Zwar stellt der Flächennutzungsplan weiter nördlich (am nordöstlichen Siedlungsrand) noch eine geplante Wohnbaufläche außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes dar. Dieser Bereich ist jedoch bereits teilweise bebaut. Die nicht bebauten Bereiche werden von einem Landwirt aktiv als Streuobstwiese bewirtschaftet und sind daher für die Gemeinde nicht verfügbar. Weitere umweltverträglichere Standorte standen der Gemeinde insofern nicht zur Verfügung.

9.2.5.2 Planungsalternativen: Es wurden verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet. In allen Alternativen war als wesentlicher Bestandteil des Grünraumkonzeptes ursprünglich auf gesamter Länge des Plangebietes die Öffnung und naturnahe Gestaltung des "Erletgraben" vorgesehen. Auf Grund der zwischenzeitlich festgestellten, bis zu 4 m tiefen Lage der Verdolung lässt sich die Öffnung des Gewässers innerhalb des Plangebietes aus technischen und wirtschaftlichen Gründen mit verhältnismäßigem Aufwand nicht realisieren. Anstelle dessen werden über der Gewässerverdolung eine Verkehrsfläche als Begleitfläche mit einer zu pflanzenden Baumreihe sowie, im Übergang zur freien Landschaft, eine öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Gehölzgruppen ausgewiesen. Darüber

hinaus wurden im Laufe des Planungsprozesses in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Vorgaben für die südliche, auf einer leichten Hochfläche gelegenen Bauzeile hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung angepasst (Wegfall eines Bauplatzes zu Gunsten der Ausweisung mehrerer kleiner Grünflächen).

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 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Hefte "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (2. Auflage, Dezember 2012) und "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

9.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Aktenvermerk des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen vom 10.12.2013 zur Behördenbesprechung Machbarkeitsuntersuchung B-Plan "Kirchsteigäcker", Riedhausen, im Landratsamt Ravensburg am 03.12.2013 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaftsamt (zu den landwirtschaftlichen Nutzungen und deren mögl. Emissionen), Gewerbeaufsicht (zu Verkehrslärm und zu der 20 KV-Hochspannungsleitung), Sachgebiet Naturschutz (zur Darstellung des Bedarfs der Planung, zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan, zur Erfordernis einer Umweltprüfung, zu den (möglicherweise) betroffenen Schutzgebieten, zum Artenschutz und zu Ausgleichsmaßnahmen/-flächen), Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz (zur beabsichtigten Wiederöffnung des verdolten Erletenbach und zum geplanten Dorfweiher, auch in Bezug auf die Themenfelder Wasserrechtsverfahren, Gewässerrandstreifen, Kompensation), Sachbereich Abwasser (zur Entwässerung (Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter)) und Sachbereich Grundwasser (zum Grundwasserschutz).
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 26.01.2015 im Landratsamt Ravensburg (Vermerk vom 12.02.2015) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt (zur Lage des Plangebietes

im Landschaftsschutzgebiet und zu den Rahmenbedingungen für die in Aussicht gestellte Änderung) und Gewerbeaufsicht (zu den landwirtschaftlichen Nutzungen und deren mögl. Emissionen sowie zu Verkehrslärm)

- Koordinierte schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 20.03.2015 zur ergänzenden Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die in der ersten Beteiligungsrunde nicht zur Stellungnahme aufgefordert wurden, mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz (zur beabsichtigten Wiederöffnung des verdolten Erletenbach und zum geplanten Dorfweiher, auch in Bezug auf die Themenfelder Wasserrechtsverfahren, Gewässerrandstreifen, Kompensation), Sachbereich Bodenschutz (zu den Belangen des Bodenschutzes, Bodenmanagementkonzept) und Sachbereich Abwasser (zur Ableitung des Niederschlagswassers).
- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes "Kirchsteigäcker" der BauGrund Süd – Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 08.10.2015 (zu den Themen Geomorphologie des Untersuchungsgebietes, Geotechnisches Baugrundmodell, Georisiken, Hydrogeologie und Grundbautechnische Empfehlungen und baubegleitende Maßnahmen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 29.06.2015 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsbereiches und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

9.3.1.5 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

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

9.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 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.

9.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Riedhausen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll nach fünf und nach zehn Jahren durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen eine botanische Kartierung der Ausgleichsflächen erfolgen, um zu prüfen, ob die festgelegten Entwicklungsziele erreicht wurden. Bei den genannten Kontrollen sollte

auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen 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 Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Riedhausen.
- 9.3.4.2 Das Plangebiet umfasst 3,49 ha. Es erstreckt sich östlich der "Hauptstraße" im Ortskern Richtung Osten in die freie Landschaft. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Unmittelbar nördlich befindet sich ein aktiv genutztes Fahrsilo sowie angrenzend daran ein landwirtschaftlicher Betrieb, der hingegen aufgegeben ist. Die sonstigen umliegenden Siedlungsstrukturen im Norden, Westen und Süden sind von Wohn- und Mischbebauung, das landschaftliche Umfeld von Äckern, Wiesen und Streuobst geprägt.
- 9.3.4.3 Westlich der Ortschaft Riedhausen befindet sich das "Pfrunger und Burgweiler Ried", das in unterschiedlicher Abgrenzung und Ausdehnung als FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Zahlreiche Bereiche unterliegen zudem dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Wasserschutzgebiete werden von der Planung/Änderung nicht berührt bzw. erheblich beeinträchtigt.
- 9.3.4.4 Das Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr. 4.36.050) umschließt die Ortschaft Riedhausen in einem engen Umgriff. Da das Schutzgebiet auch größere Teilflächen des Plangebietes beinhaltet und dies einer Umnutzung bzw. Inanspruchnahme der Teilflächen zur Ausweisung eines Wohngebietes grundsätzlich entgegengestanden hätte, wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 13.09.1963 zwischenzeitlich bereits durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg geändert.
- 9.3.4.5 Das Plangebiet weist auf Grund der intensiven Acker- und Grünlandnutzung einen eher geringen Lebensraumwert auf. Dennoch ist ein Feldlerchen-Brutpaar durch die Kulissenwirkung des geplanten Wohngebietes betroffen, wofür CEF-Maßnahmen erforderlich sind. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie mitunter auch beim Schutzgut Landschaftsbild, dabei insbesondere durch die Bebauung einer leichten Hochfläche im Süden. Hierfür wurden mehrere, auf die verträgliche Einbindung der Bebauung in die Landschaft abzielende Maßnahmen festgesetzt (eingrünende Maßnahme, reduzierte Gebäudehöhen etc.). Als wesentlicher Bestandteil des Grünraumkonzeptes war ursprünglich auf gesamter Länge des Plangebietes die Öffnung und naturnahe Gestaltung des "Erletgraben" vorgesehen. Auf Grund der anschließend festgestellten, bis zu 4 m tiefen Lage der Verdolung lässt sich die Öffnung des Gewässers

innerhalb des Plangebietes aus technischen und wirtschaftlichen Gründen mit verhältnismäßigem Aufwand nicht realisieren.

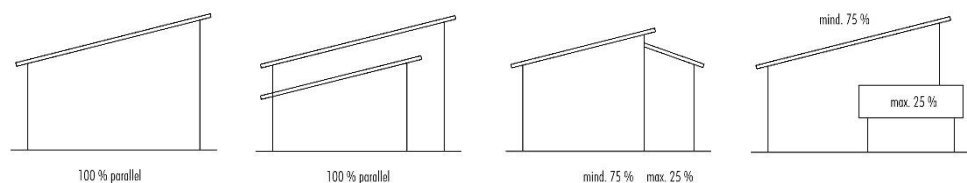
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung interner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 182.282 Ökopunkten erfolgt auf zwei externen Flächen (Ökokontomaßnahme auf Fl.-Nr. 371/0 sowie Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 auf Fl.-Nrn. 62/3, 63/1 und 64, jeweils Gemarkung Riedhausen), bei denen der Erletgraben im jeweiligen Gewässerabschnitt geöffnet und naturnah gestaltet wird sowie einer dritten Fläche (Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 auf der Fl.-Nr. 898, Gemarkung Riedhausen), auf der eine Schwazrbrache sowie Extensivgrünland angelegt werden.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die zulässigen Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen den Bauherren je nach Lage des Grundstückes im Plangebiet die Umsetzung eines breiten Spektrums an Dachformen, wie dem Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach. Die bestehenden Gebäude im südlich und westlich angrenzenden Bereich weisen überwiegend Satteldächer auf. Auf Grund der zulässigen Nutzungen in dem Gebiet sowie der Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen ist es jedoch sinnvoll, ein breiteres Spektrum an Dachformen zuzulassen, Befreiungen zu vermeiden und durch entsprechende Festsetzungen gleichzeitig Fehlentwicklungen bei der Umsetzung dieser Dachformen auszuschließen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, 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 den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



10.1.1.2 Bei Terrassengeschossen gilt die Besonderheit, dass die Wandhöhe nur dann überschritten werden darf, wenn ein Flachdach realisiert wird.

- 10.1.1.3 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 Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern parallel zum Dach auszuführen. Dadurch soll die Fernwirkung dieser Elemente gering gehalten werden. Da bei Flachdächern eine parallele Ausführung der Solar- oder Fotovoltaikanlagen aus technischer Sicht einen zu geringen Wirkungsgrad haben, sind Aufständungen im Bebauungsplan zulässig, sobald ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,25 m eingehalten wird. Hierdurch wird erreicht, dass erneuerbare Energien bei zeitgemäßen Dachformen eingesetzt werden können, gleichzeitig aber das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes erhalten werden kann.
- 10.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft 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 landschaftliche Situation ein. Für Flachdächer und Pultdächer unter 20° sind darüber hinaus vollständige Begrünungen zulässig. Es wird dadurch ein breiteres Spektrum an möglichen Dacheindeckungen geschaffen.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb auf eine maximale Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände beschränkt und in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung von zwei Stellplätzen je Wohnung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Be-

lange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit Einbußen an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,49 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,44	69,9%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün und Fußweg	0,69	19,7%
Öffentliche Grünflächen	0,32	9,1 %
Private Grünflächen	0,04	1,3 %

- 11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 28,2 %
- 11.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 44
- 11.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 108
- 11.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 31,14
- 11.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 190

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das gemeindliche Entsorgungsnetz.
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der Netze BW GmbH.
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch die Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee.
- 11.2.2.6 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 21.03.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.03.2016 wie folgt Berücksichtigung:
 - Anpassung der Straßenführung in der Planzeichnung
 - Anpassung der Baugrenzen in der Planzeichnung
 - Anpassung der privaten Grünflächen in der Planzeichnung
 - Anpassung der Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung
 - Anpassung der örtlichen Bauvorschriften zu den Dachneigungen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.2 In der Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2016 wurde die Entwurfsfassung vom 19.09.2016 beraten. Diese Fassung enthielt bereits Vorschläge, wie die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB zur Fassung vom 21.03.2016 berücksichtigt hätten werden können. In der Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2016 wurden ausweislich des Sitzungsprotokolles abweichende Abwägungsentscheidungen getroffen. Diese wurden im Anschluss an die Sitzung in den Entwurf dieses Bebauungsplanes eingearbeitet. Die so geänderte Fassung erhält das Fassungsdatum vom 29.09.2016. Alle im Rahmen der Sitzung vom 29.09.2016 beschlossenen Änderungen zur Fassung vom 21.03.2016 umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2016 enthalten):

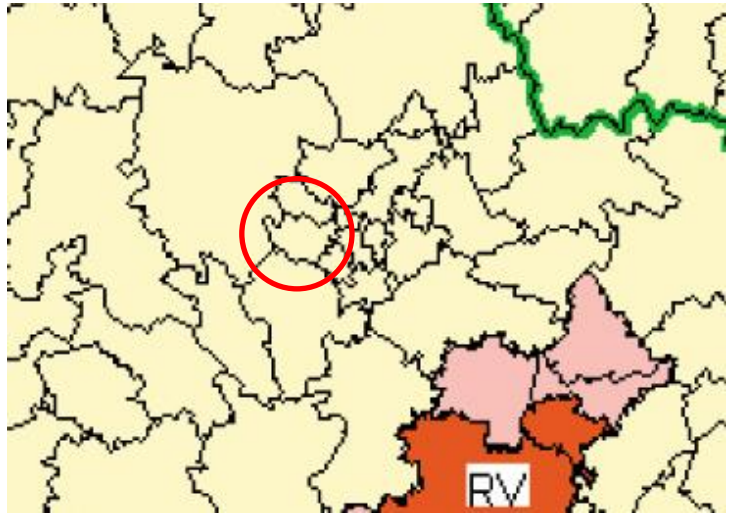
- Anpassung der Dachformen bei den Grundstücken Nrn. 23 und 28 in der Planzeichnung
- Anpassung der Grundstücksgrößen bei den Grundstücken Nrn. 12 und 17 in der Planzeichnung
- Herausnahme des öffentlichen Parkplatzes auf Höhe des Grundstückes Nr. 12 in der Planzeichnung
- Aufnahme einer Festsetzung zu den Schutzbereichen einer oberirdischen Versorgungsleitung der Netze BW in der Planzeichnung und im Textteil
- Anpassung des südlichen Sichtdreiecks in der Planzeichnung
- Aufnahme von redaktionellen Hinweisen in die Planzeichnung
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Grünfläche als Ortsrandeingrünung
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den zu pflanzenden Bäumen 2. Wuchsklasse und Sträuchern
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den Pflanzungen in dem Baugebiet, zur Pflanzung 1 und zur Pflanzung 2
- Aufnahme eines Hinweises zum Nachbarrecht
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.11.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung

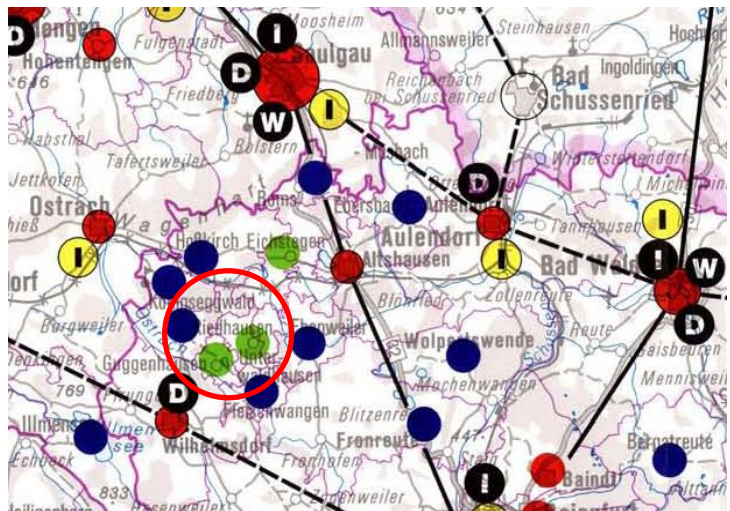
identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2016 enthalten):

- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Karte "Siedlung", Darstellung als "Gemeinde mit Eigenentwicklung"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche im nördlichen Bereich und Fläche für die Landwirtschaft, daneben sind ein Naturdenkmal sowie eine Richtfunklinie dargestellt



Blick von Osten auf das Plangebiet; im mittleren Bereich befindet sich der bestehende landwirtschaftliche Weg; im Hintergrund die bestehende Bebauung der "Kirchstraße"



Blick in Richtung Norden auf das Plangebiet; rechts im Bild ist der landwirtschaftliche Weg, der die östliche Grenze des Plangebietes darstellt



Blick in Richtung Nord-Westen; im Hintergrund die bestehende Bebauung der Gemeinde Riedhausen



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.07.2014. Der Beschluss wurde am 18.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Riedhausen, den

.....
(Ekkehard Stettner, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 30.07.2014 sowie in der Zeit vom 31.07.2014 bis 15.08.2014 und am 27.08.2015 sowie in der Zeit vom 28.08.2015 bis 10.09.2015 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.07.2016 bis 05.08.2016 (Billigungsbeschluss vom 21.03.2016; Entwurfsfassung vom 21.03.2016; Bekanntmachung am 24.06.2016) sowie in der Zeit vom 17.10.2016 bis 28.10.2016 (Billigungsbeschluss vom 29.09.2016; Entwurfsfassung vom 29.09.2016; Bekanntmachung am 07.10.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Riedhausen, den

.....
(Ekkehard Stettner, Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.02.2015 sowie mit Anschreiben vom 25.02.2015 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 28.06.2016. (Entwurfsfassung vom 21.03.2016; Billigungsbeschluss vom 21.03.2016) sowie mit Schreiben vom 11.10.2016 (Entwurfsfassung vom 29.09.2016; Billigungsbeschluss vom 29.09.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Riedhausen, den

.....
(Ekkehard Stettner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.12.2016 über die Entwurfsfassung vom 07.11.2016.

Riedhausen, den
(Ekkehard Stettner, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Kirchsteigäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 07.11.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.12.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Riedhausen, den
(Ekkehard Stettner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kirchsteigäcker" und 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.

Riedhausen, den
(Ekkehard Stettner, Bürgermeister)

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

Dem Bebauungsplan "Kirchsteigäcker" und den 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.

Riedhausen, den
(Ekkehard Stettner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.03.2016
Plan geändert am: 21.03.2016
Plan geändert am: 19.09.2016
Plan geändert am: 29.09.2016
Plan geändert am: 07.11.2016

Planer:

.....
(i.A. C. Remmler)

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.