

Gemeinde Ebenweiler

Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie
2. Änderung des Bebauungsplanes
"Sportgelände West" und 1. Änderung des
Bebauungsplanes "Sportgelände West II"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 22.09.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	p Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) 5
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) 17
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 18
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 19
6	Hinweise und Zeichenerklärung 20
7	Satzung 33
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 35
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 44
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 81
11	Begründung – Sonstiges 82
12	Begründung – Bilddokumentation 84
13	Verfahrensvermerke 86

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

**1.9 Bundes-
Immissionsschutz-
gesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)

2.1 GRZ 0,40

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.2 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.3 Z II

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

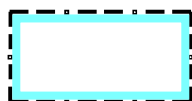
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV;)

2.4 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO;)

2.5



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

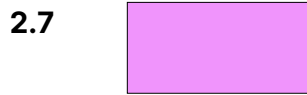
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO;)

2.6 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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



Flächen für den Gemeinbedarf; hier Kindergarten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Flächen für den Gemeinbedarf; hier Anlage für sportliche Zwecke (Multifunktionsfläche)

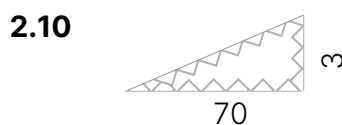
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)



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

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

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



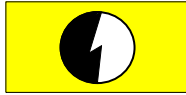
Sichtflächen für den fließenden Verkehr im Bereich des Fuß- und Radweges; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

- 2.11**  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12**  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**
Die Überdachung der Stellplätze mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13**  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg**, das Befahren zu Wartungs- und Pflegezwecken ist zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14**  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.15**  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16**  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17**  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

2.20 Installation von Photovoltaikanlagen

Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

2.21 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

2.22 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

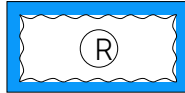
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem unmittelbar am nördlichen Geltungsbereich geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**, Anlagen zur Niederschlagswasserretention sind zulässig

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

2.25



Wasserfläche (geplanter Bachlauf des Seegraben)

(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB; Nr.10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier Ersatzbiotop**

Folgende Maßnahme ist auf der Fläche umzusetzen:

Anlage einer Feldhecke als Ersatz für das südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Teilfläche des Biotopes "Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler" (Nr.1-8123-436-8722) (vgl. auch Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG vom 08.07.2024, aktualisiert am 04.11.2024):

- Durch Neupflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen ist eine lineare, arten- und strukturreiche Feldhecke anzulegen, die in einer Breite von ca. 5 m in Nordwest-Südost-

Ausrichtung entlang des geplanten neuen Verlaufs des Seegrabens zu pflanzen ist.

- Als Ausgleich für die entfallenden Sträucher wird aufgrund der Gewässernähe besonders auf die Wahl von Gehölzen für feuchte Standorte (bspw. Weiden (*Salix spec.*), geachtet. Des Weiteren sollen Dornensträucher (bspw. Schlehe (*Prunus spinosa*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) gepflanzt werden. Diese sind bevorzugt an den Randbereichen der neuen Hecke zu pflanzen, um auf diese Weise beruhigte Bereiche für Tiere im Inneren der Hecke zu schaffen. Darüber hinaus sollen Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wolliger und Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana/opulus*) sowie Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) verwendet werden. Auf Hartriegel (*Cornus sanguinea*) wird in der Ausgleichshecke aufgrund seiner Dominanz verzichtet.
- Als Überhälter sind Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zu verwenden.
- Um eine Verjüngung des Gehölzbestandes und ein Nebeneinander von jungen und alten Gehölzen zu gewährleisten, ist die Hecke abschnittsweise zu gliedern. Erstmals nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr.13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier interne **Ausgleichsfläche**

Bei der Anlage des Bachlaufes sowie der Gestaltung des Gewässerrandstreifens sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Der neue Gewässerverlauf ist strukturreich anzulegen (kein geradliniger Ausbau des Gewäs-

serbetts), die Eigendynamik soll durch Modella-
ge kleinere Kurven sowie Aufweitungen erfolgen
(vgl. Lageplan der Rapp + Schmid Infrastruktur-
planung GmbH); Böschungsneigungen, Breiten
und Tiefen sind zu differenzieren

- Einbau von Flussbausteinen zur Ufersicherung
(gemäß Lageplan der Rapp + Schmid Infrastruk-
turplanung GmbH)
- Der naturnahe Bachabschnitt ist möglichst sich
selbst zu überlassen. Durch gewässerbiologi-
sche Baumaßnahmen (bspw. Störsteine, Wur-
zelstöcke, Bühnen) kann die Entwicklung der Ei-
gendynamik des Gewässers initiiert werden. Ein
Ausufern des Gewässerverlaufs und ein über-
mäßiges Erodieren von angrenzenden Flächen
sollte jedoch vermieden werden. Diese Maß-
nahmen sind vorab mit den Sachgebieten Ober-
flächengewässer und Naturschutz im Landrats-
amt Ravensburg abzustimmen.
- Anlage einer Hochstaudenflur im Böschungsbe-
reich durch Ansaat mit einer geeigneten, heimi-
schen Ufersaummischung (z.B. 07 Ufersaum
von Rieger-Hoffmann). Um eine Verbuschung zu
verhindern, ist die Hochstaudenflur regelmäßig
zu mähen. Die Mahd hat abschnittsweise wech-
selnd alle 3 Jahre im Oktober zu erfolgen. Es
sind jeweils mindestens 2/3 der Hochstauden-
flur zu belassen, um Überwinterungsmöglichkei-
ten für Insekten zu erhalten.
- Im übrigen Bereich ist eine Extensivwiese durch
Ausbringung einer autochthonen, blüten- und
kräuterreichen Saatgutmischung (z.B.
02 Frischwiese/Fettwiese oder 03 Böschungen,
Straßenbegleitgrün von Rieger-Hofmann) anzu-
legen. Die Saatgutmischung ist vorab mit der
Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt
Ravensburg abzustimmen. Für die Ansaat der
Flächen sind die Vorgaben der jeweiligen Saat-
gutmischung zu beachten. Die Flächen sind
grundsätzlich extensiv bei zweischüriger Mahd
zu pflegen und zu erhalten (je nach Standort /
Saatgutmischung auch drei Mahdzeitpunkte).
Die erste Mahd erfolgt im Juni, die zweite im
August; falls erforderlich dritte Mahd im Okto-
ber. Auf wechselnden Bereichen können Vege-
tationsstreifen oder Inseln von der Mahd ausge-
nommen werden. Im Bereich zur Straße ist bei

Bedarf (z.B. zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit) eine häufigere Mahd zulässig.

- Hinweise zur Pflege: Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk mit einer Schnitthöhe von 10 cm, Abfuhr des Mahdgutes erst nach 2-5 Tagen, so dass Insekten abwandern können, keine Saug-Mahd, kein Mulchen, keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, kein Umbruch, Auffüllen, Abgraben, Ablagern und keine sonstige fremde Nutzung in allen genannten Bereichen (davon ausgenommen sind notwendige Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung)
- Die Maßnahme ist regelmäßig zu kontrollieren (z.B. 1, 3 und 6 Jahre nach Herstellung). Bei Bedarf ist korrigierend einzugreifen (z.B. Nachsaat bei Fehlentwicklung oder Nachpflanzung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die nach dem aktuellen Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 Bodenbeläge in dem Baugebiet/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig.

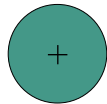
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

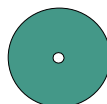
2.30



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche um bis zu 5,00 m verschiebbar ist; auf die notwendigen Abstände zur Straße (vgl. Hinweis 6.13) ist zu achten; 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)

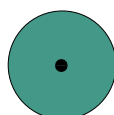
2.31



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" 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 erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33 Pflanzungen in dem Plangebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) sind mindestens 6 Bäume der der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.

- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Bei Bepflanzung der Freiflächen des Kindergartens ist insb. auf eine ausreichende Beschattung der Spielbereiche zu achten.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen)
- Für die Bepflanzung von Flächen, welche für die Kinder frei zugänglich sind, dürfen nur ungiftige Pflanzen ohne Dornen verwendet werden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

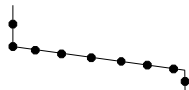
Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



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

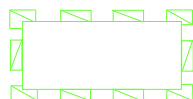
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36



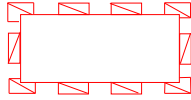
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" der Gemeinde Ebenweiler.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Sportgelände West" (Fassung vom 12.09.1984, rechtsverbindlich seit 08.11.1988) sowie alle Änderungen, Ergänzung-

gen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

2.37



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" der Gemeinde Ebenweiler.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" (Fassung vom 21.08.2000, rechtsverbindlich seit 18.01.2002) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 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 Ausgleichsfläche/-maßnahme

Die Gemeinde Ebenweiler hat im Jahr 2019 eine Rekultivierungsmaßnahme am "Ebenweiler Weiher" umgesetzt, die ihr als Ökokontomaßnahme zugesichert wurde. Nach Überprüfung der Kostenaufstellung durch die zuständige Behörde können 143.002 Ökopunkte mit der Maßnahme generiert werden. Durch die Verzinsung von 3% pro Jahr (Beginn 01.11.2019) beträgt das Guthaben des bauplanungsrechtlichen Ökokontos der Gemeinde zum 01.11.2024 insgesamt 164.452 Ökopunkte. Somit kann der Bedarf an Ökopunkten, welche durch den Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erforderlich werden, vollständig gedeckt werden.

Der Planung werden von dieser Maßnahme 55.707 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 108.745 Ökopunkten steht der Gemeinde Ebenweiler für weitere Bauvorhaben im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Ökokontos zur Verfügung.

Die Maßnahme "Ebenweiler Weiher" befindet sich nordwestlich des Eingriffs auf den Flurstücken Nr. 70/1, 425/1, 933/0, 1000, 1002/2, 1005 und 1006/1 auf der Gemarkung Ebenweiler. Die Maßnahme diene der Rekultivierung des Weihers (insb. um der Verlandung des Weihers entgegenzuwirken).

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

4

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" der Gemeinde Ebenweiler.

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

4.2 FD

Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 PD

Dachform **Pultdach** mit folgender Definition: Mindestens 75% aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

PD: 3-15°

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5

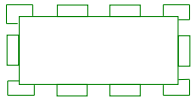
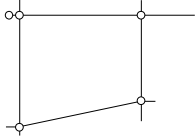

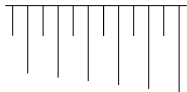
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



Gewässerrandstreifen; Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 28 WG wird erforderlich, falls bauliche oder sonstige Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens errichtet werden sollen (wie etwa ein Wasserspielplatz)

(vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

- 6.1**  Fortführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" der Gemeinde Ebenweiler (siehe Planzeichnung)
- 6.2**  Fortführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" der Gemeinde Ebenweiler. (siehe Planzeichnung)
- 6.3**  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4**  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5** 1 0 1 0 / 1 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6**  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.7**  **Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 6.1**  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

- 6.2 Begrünung der Grundstücke im Geltungsbereich** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 6.3 Förderung der Biodiversität im Retentionsbereich** Der Retentionsbereich sollte naturnah mit Böschungswinkeln von 1:3 bis 1:5 gestaltet werden. Mindestens 30 cm möglichst nährstoffarmer Oberboden sind aufzubringen und die Böschungen sind mit gebietsheimischem Saatgut (s. Hinweis "gebietseigenes Saatgut") anzusäen. Hierfür eignet sich eine Mischung aus krautigen Pflanzen (Einjährige, Zweijährige, Stauden sowie Gräser). Das Aufkommen von Gehölzen sollte vermieden werden.
- 6.4 Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
- 6.5 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 6.6 Vogelschutz an Glas** Zur Verhinderung von Vogelschlag sind große Glaselemente von Fassaden (> 3m² Glasfläche) vogelfreundlich zu gestalten. Übereckverglasungen sowie Durchsichtssituationen an Gebäuden sind zu vermei-

den. Transparente Scheiben sind durch geprüfte Vogelschutzmarkierungen am Glas für Vögel sichtbar zu machen oder nicht transparente Bauteile auf der Außenseite anzubringen, welche den Anflug verhindern. Es sind nur geprüfte Vogelschutzmarkierungen am Glas zu verwenden. Schwach reflektierende Scheiben sind vorzuziehen, müssen aber auch markiert werden. Sicher sind dagegen mattierte, bombierte oder profilierte Oberflächen. Hierzu wird auf das Hinweispapier "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 und die Ausarbeitungen der Schweizer Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" verwiesen.

6.7 Artenschutz

Gemäß des Artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH vom 15.11.2023, aktualisiert am 17.10.2024, sind folgende Maßnahmen erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume auf dem Parkplatz nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

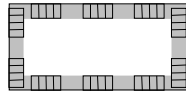
Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur von Fledermäusen zu vermeiden, ist potenzielle Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Feldgehölze und der Bäume im Parkplatzbereich ver-

hindern.

6.8 Biotopschutz

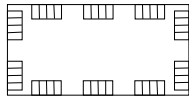
Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete führen können, sind verboten.

6.9



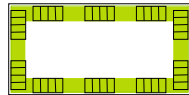
Biotop im Sinne des § 33 NatSchG BW ("Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler", Nr.1-8123-436-8722); Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Nasswiese Ebenweiler", Nr.1-8023-436-2235); Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Sickerquelle Ebenweiler", Nr.1-8023-436-2236); Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Ebenweiler Weiher, Ostteil", Nr.1-8023-436-0859); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.10



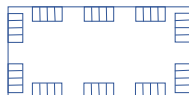
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr.4.36.050), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 BNatSchG "Ebenweiler See" (Nr.4.179), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**; hier FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr.8023-341), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.13 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen /den vorkommenden Böden ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher auftriebssicher und mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

6.14 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der

Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

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. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.15 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens

ist auf einen sorgsamem und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungsarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Laut vorliegendem Geotechnischen Bericht vom 16.03.2023 weist der beprobte Kies aus den Aufschlüssen RK2 + RKS3 leicht erhöhte Nickelgehalte auf. Sollte überschüssiges kiesiges Bodenmaterial aus den Bereichen der Aufschlüsse RKS2+3 zur Verwertung abgefahren werden, ist für die Deklaration eine weitere Beprobung (Haufwerk) zu empfehlen.

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur

Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.16 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

6.17 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

6.18 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

6.19 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

6.20 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

6.21 Hydrologie (Schichtwasser)

Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne".

6.22 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Ebenweiler ausdrücklich empfohlen.

6.23 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert.

6.24 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 (LBO).

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

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.

Die Feuerwehr Ebenweiler verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die benachbarten Stützpunktwehren können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, muss bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m

aufweisen, ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

6.25 Ergänzende Hinweise

Bei Offenlegung des Fließgewässers sowie bei der Pflanzung von Bäumen sind die Vorgaben der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) zu beachten, wonach bei einem Gewässer- oder Baumabstand von $\leq 7,50$ m (Außerorts) bzw. $\leq 4,50$ m (Innerorts) (ggf. Abschlag für abfallende Böschungen) zum bituminös befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ein Fahrzeugrückhaltesystem (ggf. Stahlschutzplanke) entlang der Kreisstraße vorzusehen sind. Kostentragung und Veranlassung durch den Veranlasser des Plangebietes.

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

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb des Flurbereinigungsgebiets "Ebenweiler".

Sollte ein Wasserspielbereich bzw. Erlebbarkeit am Gewässer erwünscht sein, ist dies grundsätzlich möglich. Jedoch bedürfen Anlagen am Gewässer, soweit diese nicht der Gewässerunterhaltung dienen, der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 28 WG. Um das tatsächliche Erfordernis einer Erlaubnis beurteilen zu können, ist dem Sachgebiet Oberflächengewässer und Grundwasserschutz, Fachbereich Oberflächengewässer, ein detaillierterer Plan vorzulegen.

6.26 Plangenaugigkeit

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

6.27 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festge-

setzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 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 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler den Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 22.09.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.09.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.09.2025. Dem Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 22.09.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Sportgelände West" (Fassung vom 12.09.1984, rechtsverbindlich seit 08.11.1988) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" (Fassung vom 21.08.2000, rechtsverbindlich seit 18.01.2002) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 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
- zur Dachneigung

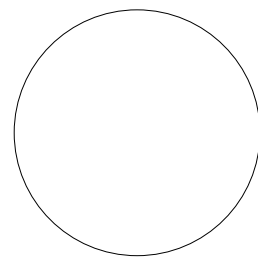
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" der Gemeinde Ebenweiler und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ebenweiler, den

.....
(Tobias Brändle, Bürgermeister)



(Dienstesiegel)

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 zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes Ebenweiler, südlich der "Unterwaldhauser Straße" (K7963).

8.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst im östlichen Teil Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sportgelände West" (Fassung vom 12.09.1984, rechtsverbindlich seit 08.11.1988) enthalten sind. Das westlich daran angrenzende Teilstück befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sportgelände West II" (Fassung vom 21.08.2000, rechtsverbindlich seit 18.01.2002).

8.1.2.3 Im Osten grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an, südlich bestehen Sportplatzflächen des SV Ebenweiler 1958 e.V. Im Westen wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Im Norden ist eine Teilfläche der "Unterwaldhauser Straße" (K7963) in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Nördlich davon besteht Wohnbebauung.

8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 85 (Teilfläche), 1009/1, 1010/1, 1012/1 und 1013/1.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der strukturreichen Kulturlandschaft des Oberschwäbischen Hügellands bestimmt.

8.2.1.2 Der überwiegende, westliche Teil der Flächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im östlichen Teil besteht eine nicht asphaltierte Zufahrt zum Vereinsheim mit Grüninsel. Diese ist mit drei markanten Einzelbäumen bestanden und wird als Parkplatz genutzt. In der nordöstlichen Ecke dieser Fläche besteht eine kleine Trafostation. Durch den westlichen und zentralen Teil des Geltungsbereiches verläuft von Südwesten nach Nordosten ein verdohlter Abschnitt des "Seegrabens". Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Sie weist lediglich eine leichte Senke im zentralen Bereich auf.

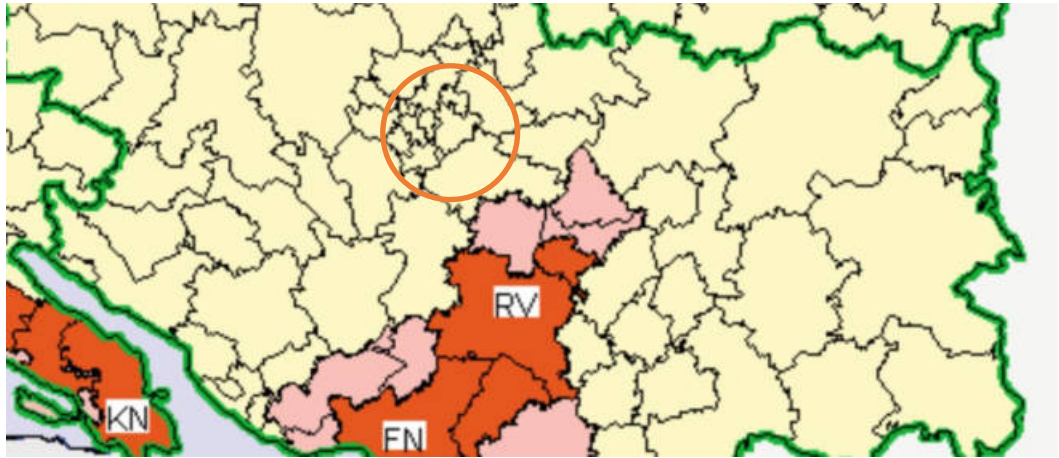
8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 In der Gemeinde Ebenweiler bestehen derzeit zwei Kindergärten, der Katholische Kindergarten "St. Elisabeth" der Katholischen Kirchengemeinde "St. Urban" sowie die Waldkindertagesstätte "Sonnentau" der Johanniter-Unfall-Hilfe. Die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde ist seit Jahren stetig hoch, die 2018 erfolgte Neuausweisung und anschließende Umsetzung des Baugebietes "Rußäcker" hat diese noch gesteigert. Um den seit 2013 bestehenden Rechtsanspruch von Eltern auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt erfüllen zu können, sieht die Gemeinde Ebenweiler es als erforderlich an, weitere Betreuungsplätze vorzuhalten und zu diesem Zweck eine neue Kindertagesstätte zu errichten. In Ermangelung geeigneter Leerstände bzw. Innenbereichsflächen zur Umsetzung einer entsprechenden Einrichtung ist eine Neuausweisung von Bauflächen für das neu geplante Kinderhaus erforderlich. Die gewählte Fläche befindet sich in Gemeindeeigentum und steht daher für den Bau einer Kindertagesstätte unmittelbar zu Verfügung.
- 8.2.2.2 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sportgelände West" ist der östliche Teil des Plangebietes als "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt. Die westlich daran angrenzende Teilfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sportgelände West II" als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche" festgesetzt. Für den westlichen Teil des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Da die Errichtung eines Kinderhauses auf der zu überplanenden Fläche derzeit somit baurechtlich nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in diesem Bereich erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 8.2.2.3 Neben der Fläche für das Kinderhaus ist im südlichen Bereich eine Fläche für sportliche Mehrfachnutzung (Skateranlage, Basketballplatz, etc.) vorgesehen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

- 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:
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

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



Sinne

8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

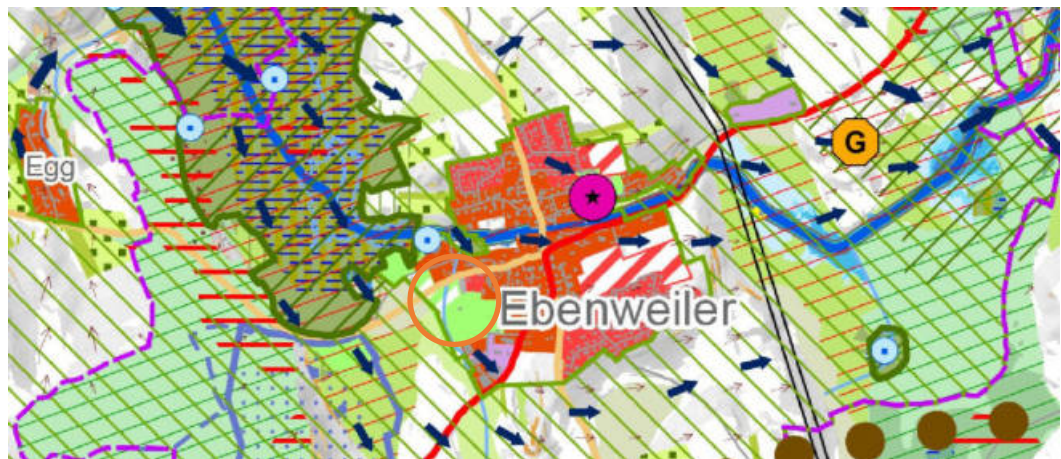
- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden (...) Ebenweiler (...) (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):
Mittelbereich Bad Saulgau
mit den Gemeinden Altshausen, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Guggenhausen, Herbertingen, Hoßkirch, Königseggwald, Ostrach, Riedhausen, Bad Saulgau, Unterwaldhausen;
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung,

Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

8.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Landschaftsschutzgebiete (LSG) (\\ \\ \\ \\)

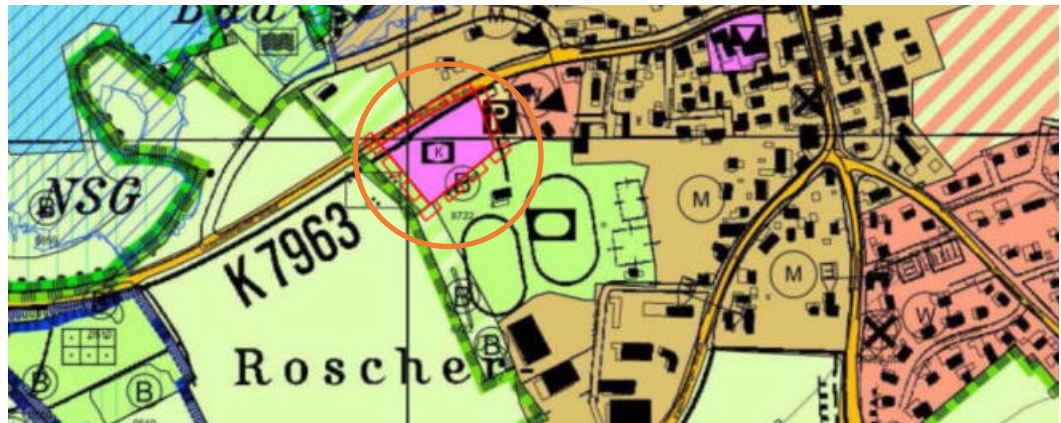


8.2.3.6 Der Gemeindeverwaltungsverband Altshausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Da die überplanten Flächen hierin bisher als Grünfläche/Freizeiteinrichtung "Parkanlage/Grüneinrichtung" (westlicher Teil) sowie als Parkplatz (östlicher Teil) dargestellt war, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Nach Abschluss des Verfahrens zur Flächennutzungsplan-Änderung wurde im Bebauungsplan neben der von Beginn an vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" noch eine kleinere Fläche für den Gemeinbedarf "Anlage für sportliche Zwecke (Multifunktionsfläche)" aufgenommen. Da die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes jedoch nicht parzellenscharf sind, kann auch die Festsetzung der Multifunktionsfläche als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Zudem widerspricht die geplante Nutzung als Anlage für sportliche Zwecke nicht der angrenzend dargestellten Nutzung Grünfläche/Freizeiteinrichtung "Sportplatz".

- 8.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vor der Änderung, Darstellung als Grünfläche/Freizeiteinrichtung "Parkanlage/Grüneinrichtung" und als Parkplatz



- 8.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan nach der Änderung, Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten"



- 8.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Zum Ausbau des Angebots an Kitaplätzen wurden seitens der Gemeinde Ebenweiler mehrere Alternativen geprüft:
- 8.2.4.2 Zum einen wurden eine Sanierung sowie ein Ausbau des bestehenden Katholischen Kindergartens "St. Elisabeth" der Katholischen Kirchengemeinde "St. Urban" in Erwägung gezogen. Das Gebäude dieses Kindergartens ist im Besitz der Kirche und zu großen Teilen ca. 100 Jahre alt. Lediglich ein Anbau und ein Dachausbau stammen aus den 1990er Jahren. Der Kindergartenbetrieb läuft über mehrere Etagen vom Keller (Sportraum) bis zum Dachge-

schoß (Krippe). Die Kinder müssen teilweise über die Treppen getragen werden, Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Eine grundlegende Modernisierung und Sanierung wären somit erforderlich, um das Angebot an Kitaplätzen auszubauen und zu verbessern. Eine solche Modernisierung wäre jedoch nicht nur mit hohen Kosten verbunden (erste Sanierungsüberlegungen aus dem Jahr 2017 stammen von der Kirche und wurden mit ca. 1,5 Mio Euro geschätzt). Nach Besichtigung verschiedener Kitas in der Umgebung durch den Gemeinderat wurde zudem offensichtlich, dass eine moderne Kita und die hierfür vorhandenen Anforderungen im alten Baukörper nicht zu verwirklichen sind. Die Parkplatzsituation am bestehenden Kindergarten ist unzureichend. Ein separater Elternparkplatz existiert nicht. Ein Grunderwerb im nördlichen, direkt angrenzenden Bereich an den Kindergarten zum Ausbau des Parkplatzangebots konnte nicht verwirklicht werden. Aus diesen Gründen können die erforderlichen Kita-Plätze nicht durch eine Modernisierung bzw. einen Ausbau des bestehenden Katholischen Kindergartens generiert werden.

- 8.2.4.3 Als Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte wurde eine direkt östlich an den bestehenden Kindergarten angrenzende Fläche geprüft. Diese Fläche ist im Besitz der Gemeinde und befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe der Grundschule, was als Vorteil für einen Kindergartenstandort gewertet wurde. Die Planungen wurden jedoch wieder eingestellt. Gründe hierfür waren u.a. ebenfalls der mangelnde Parkraum, keine Möglichkeiten der Erweiterung der neuen Gebäude etc.
- 8.2.4.4 Eine weitere Alternative in Form eines Abrisses des Gebäudes "Oberhofstraße 10" mit anschließendem Neubau eines Kindergartens an dieser Stelle wurde an die Gemeinde herangetragen, jedoch von dieser verworfen. Ein Abriss des betreffenden Gebäudes ist derzeit weder möglich noch geplant, da sich in diesem Gebäude der Bauhof der Gemeinde Ebenweiler befindet, wofür auch Fördermittel des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) des Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg bereitgestellt wurden.
- 8.2.4.5 Geprüft wurde als Kindergartenstandort weiterhin der Bereich zwischen dem Gebäude "Oberhofstraße 10" und dem Wohngebiet "Rußäcker". Von Seiten der "Oberhofstraße" ist das Flurstück jedoch nicht direkt erreichbar. Demnach müsste der gesamte Verkehr zum Kindergarten durch das Wohngebiet "Rußäcker" führen. Das Wohngebiet "Rußäcker" ist straßentechnisch so geplant worden, dass es für einen Durchgangsverkehr unattraktiv ist. Der durch eine Planung eines Kindergartens in diesem Bereich zu erwartende Verkehr steht diesem Ziel entgegen. Dies wurde als gewichtiger Grund angesehen, den Standort "Oberhofstraße" nicht weiter zu verfolgen. Der nunmehr gewählte Standort am Sportplatz hat eine deutlich bessere Zuwegung über die Kreisstraße.
- 8.2.4.6 Derzeit bestehen somit in der Gemeinde Ebenweiler keine Leerstände oder innerörtlichen Freiflächen, die den Anforderungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte genügen würden. Der gewählte Standort befindet sich in Gemeindeeigentum, weshalb eine Umsetzung der Planung unmittelbar erfolgen kann, was hinsichtlich des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen sinnvoll

erscheint. Der gewählte Standort eignet sich zudem aufgrund seiner Lage im Anschluss an Wohnbebauung, aufgrund seiner ebenen Topographie und der bereits vorhandenen Erschließung für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte.

- 8.2.4.7 Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Bodenschutzes (Moorflächen) und des Naturschutzes (Schutzgebiete und Biotope in räumlicher Nähe) hingewiesen, darüber hinaus auf vorhandene Oberflächengewässer ("Seegraben").
- 8.2.4.8 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde im Hinblick auf eine Nutzung als Kindertagesstätte nicht gegeben sind.
- 8.2.4.9 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und angrenzender Nutzungen, Flächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung des aktuellen Bedarfes an Betreuungsplätzen auszuweisen.
- 8.2.4.10 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.
- 8.2.4.11 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.4.12 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, werden die beiden Änderungsbereiche vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen der ursprünglichen Pläne abgekoppelt. Die geänderten Teilbereiche stellen damit in Verbindung mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Es regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Für das Gebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kindergarten festgesetzt.
- 8.2.5.2 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 Eigenschaften 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 einer Grundflächenzahl anstelle einer zulässigen Grundfläche im Plangebiet erfolgt, um auf einen eventuell erforderlichen Erweiterungsbedarf zu einem späteren Zeitpunkt flexibel reagieren zu können. Der festgesetzte Wert von 0,40 orientiert sich an den Erfordernissen des geplanten Baukörpers unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungs-

rungsmöglichkeiten.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Für eine Kindertagesstätte sind auf den Freiflächen notwendige Anlagen und Einrichtungen zu schaffen, durch die das Überschreitungspotenzial schnell ausgeschöpft ist (Wege, Terrassen, Schuppen, Spielgeräte etc.). Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheidet hierdurch z.B. aus.
- Anstelle der Festsetzung einer Gebäudehöhe wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf diese Weise wird ein flexibles Planungsinstrument geschaffen, das Spielraum für etwaige Gestaltungserfordernisse des zu planenden Gebäudes schafft. Da es sich um eine Gemeinbedarfsfläche handelt, entscheidet die Gemeinde selbst über die Gestaltung des Gebäudes und kann somit auch ohne die Festsetzung von Gebäudehöhen Fehlentwicklungen vermeiden.

- 8.2.5.3 Die festgesetzte abweichende Bauweise von über 50,00 m Längsentwicklung ist erforderlich, um die für eine Kindertagesstätte notwendige Gebäu-
degröße zu ermöglichen.
- 8.2.5.4 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes auf Grund der zulässigen Grundflä-
chenzahl hinausgeht, um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Einstellung
des Gebäudes im Gelände zu erzielen und Optionen für mögliche Erweiter-
ungen offen zu halten.
- 8.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus
städtebaulichen Gründen und zum Schutz des landschaftlichen Umfeldes.

8.2.6 Infrastruktur und Verkehrsanbindung

- 8.2.6.1 Im Nordosten des Plangebietes besteht eine Trafostation. Deren Standort
wird durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.
- 8.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforder-
lich. Für die Gemeinde sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeig-
neten Stellen vorhanden.
- 8.2.6.3 Das Plangebiet ist über die "Unterwaldhauser Straße" gut an das örtliche und
überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die "Unterwaldhauser Straße" geht
Richtung Westen in die Landesstraße L 289 über. Hierüber besteht An-
schluss an die Bundesstraße B 32.

- 8.2.6.4 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle am Rathaus Ebenweiler östlich des Plangebietes gegeben.
- 8.2.6.5 Westlich des geplanten Retentionsbeckens ist eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, welche auch für Wartungs- und Pflegearbeiten genutzt werden kann.
- 8.2.6.6 Im Einmündungsbereich in die "Unterwaldhauser Straße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, 2012, Bild 41) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

8.3.1 Stand vor der Änderung

- 8.3.1.1 Der östliche Teil des Plangebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sportgelände West" als "öffentlicher Parkplatz" mit Pflanzgeboten entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt.
- 8.3.1.2 Die westlich daran angrenzende Teilfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sportgelände West II" als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche" festgesetzt. Entlang der östlichen und westlichen Grenzen sowie in einer Reihe zwischen den zentralen Stellplätzen sind Verkehrsgrünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Im südlichen Bereich ist eine Ausgleichsfläche Feldgehölz festgesetzt.

8.3.2 Inhalt der Änderung

- 8.3.2.1 Im östlichen Änderungsbereich wird fortführend eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Die drei Bestandsbäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich wird eine Versorgungsanlage für Elektrizität; hier Trafostation festgesetzt.
- 8.3.2.2 Im westlich angrenzenden Änderungsbereich wird überwiegend eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kindergarten, mit Baugrenze und einer GRZ von 0,40 festgesetzt. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone mit Retentionsbereich festgesetzt. Westlich des Retentionsbeckens wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg sowie für Pflege- und Wartungsarbeiten festgesetzt. Im südlichen Bereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf "Sportliche Anlagen" festgesetzt.

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

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 "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 9.1.1.1 Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu werden am westlichen Siedlungsrand von Ebenweiler "Flächen für den Gemeinbedarf" (hier "Kindergarten" und "Sportgelände"), "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche" sowie einer öffentlichen Grünfläche als Bach begleitende Zone ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Sportgelände West" (Fassung vom 12.09.1984) und "Sportgelände West II" (Fassung vom 21.08.2000).
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich in der realen Nutzung derzeit um Wirtschaftsgrünland (westlicher Teil), um einen Parkplatz (östlicher Teil) und einen Teil des Sportgeländes und einer Feldhecke (südöstlicher Teil) am westlichen Siedlungsrand des Hauptortes Ebenweiler. Das Gebiet wird über die "Unterwaldhauser Straße" erschlossen. Im Osten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Süden der Sportplatz von Ebenweiler. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich der "Unterwaldhauser Straße", welche teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt, grenzen Wirtschaftsgrünland und Mischfläche (Wohnen/Gewerbe) an.
- 9.1.1.3 Der westliche Teil des Plangebietes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen als Grünflächen/Freizeiteinrichtungen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage/Grüneinrichtung" dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Der östliche Teil ist bereits als Parkplatz ausgewiesen. Der Landschaftsplan stellt den Bereich als Grünanlage (Planung) dar. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie die gute Anbindung durch die bestehende Straße eine gute Eignung auf. Die bestehenden Parkplätze des Sportplatzes erfahren durch den zukünftigen Hol- und Bringverkehr des Kinderhauses eine Doppelnutzung.

- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zur Deckung der erforderlichen Kinderbetreuungsplätze der Gemeinde Ebenweiler.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4, einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche, einer öffentlichen Grünfläche als Bach begleitende Zone und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie einer Ausgleichsfläche bzw. eines Ersatzbiotopes. Im Bereich der Parkplatzfläche werden zu erhaltende Bäume festgesetzt. Für die öffentliche Grünfläche und das Baugebiet sind Pflanzgebote vorgesehen. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt ca. 1,1 ha, davon sind 0,46 ha Flächen für den Gemeinbedarf ("Kindergarten" und "Sportgelände"), 0,39 ha Verkehrsflächen und 0,25 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderungen muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht (Bebauungsplan "Sportgelände West II"; 0,31 ha) bzw. der Bereich bereits bebaut ist (bestehender Parkplatz im Bereich des Bebauungsplanes "Sportgelände West"; 0,22 ha).
- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 55.707 Ökopunkten erfolgt über das bauplanungsrechtliche Ökokonto der Gemeinde. Der Ausgleichsbedarf wird vollständig abgedeckt.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben werden für das Plangebiet keine verbindlichen Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) getroffen. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 06.04.2017) und Landschaftsplan (Fassung vom 30.03.2006):

Der westliche Teil des Plangebiets ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen als Parkanlage/Grüneinrichtung dargestellt. Da mit dem geplanten Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden, ist das Entwicklungsgebot des § 8

Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erfüllt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich. Der östliche Teil ist bereits als Parkplatz ausgewiesen, der südöstliche Teil als Sportgelände. Somit stimmen diese Teilbereiche mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Grünanlage (Planung) dar. Dies deckt sich mit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine Grünanlage wurde für den Bereich bislang nicht realisiert. In der Realnutzung wird die Fläche derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Bei Umsetzung der Planung eines Kinderhauses, wird dieses durch großzügige Freiflächen und Spielbereiche ausgestattet werden. Somit ist in gewisser Weise die Vorgabe einer Grünanlage erfüllt. Die Darstellung des Landschaftsplanes wird für den Bereich des geplanten Kinderhauses mit der nächsten Fortschreibung des Landschaftsplanes dennoch geändert, so dass die Darstellung mit dem Flächennutzungsplan wieder übereinstimmt. Der östliche und südöstliche Teil wird bereits als Sportplatz dargestellt und als solcher genutzt.

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

In ca. 140 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch das Vorhaben (Kinderhaus) ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur guten fachlichen Praxis (insektenfreundlichen Beleuchtung und Photovoltaik) sowie den Vorgaben zum Artenschutz nicht erkennbar. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Nordwesten befindet sich im Bereich des FFH-Gebietes auch das Naturschutzgebiet "Ebenweiler See" (Nr. 4.179). Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch das Vorhaben (Kinderhaus) ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur guten fachlichen Praxis (insektenfreundlichen Beleuchtung und Photovoltaik) sowie den Vorgaben zum Artenschutz nicht erkennbar.
- Im Westen schließt in ca. 30 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Fleischwangen-Königsegg" (Nr. 4.36.050) an. Aufgrund der Eingrünung und naturnahen Gestaltung des westlichen Teiles des Plangebietes (Offenlegung "Seebach", Bach begleitende Grünfläche mit Pflanzgeboten) ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.
- Südlich angrenzend zum Plangebiet und teilweise auch innerhalb des südöstlichen Geltungsbereiches befindet sich eine Teilfläche des Biotops "Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler" (Nr. 1-8123-436-8722). Ein möglicher Funktionsverlust durch die geplante Bebauung soll durch eine Verlegung bzw. Erweiterung des Biotopes ausgeglichen werden.
- Weitere Biotope befinden sich im Umfeld des Plangebietes. Darunter befindet sich unter anderem in ca. 95 m nördlicher Entfernung das Biotop "Nasswiese Ebenweiler" (Nr. 1-8023-436-2235) sowie in ca. 160 m nördlicher Entfernung das Biotop "Sickerquelle Ebenweiler" (Nr. 1-8023-436-2236). Bei diesen Biotopen handelt es sich um Kernflächen feuchter

Standorte des landesweiten Biotopverbundes Baden-Württemberg. Westlich des Plangebietes befinden sich in 310 m Entfernung Teilflächen des Biotopes "Roscherwiesen" (Nr.1-8123-436-0510). Eine Auswirkung auf die Biotope sowie den Biotopverbund ist aufgrund der Entfernung sowie dazwischenliegender Bebauung und der Straße nach jetzigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

- Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet "WSG Oberholz" befindet sich 290 m westlich des Geltungsbereichs, somit liegt es außerhalb des Plangebietes.

9.1.2.5 Biotopverbund

Im Plangebiet befinden sich weder Kernflächen, Kernräume noch Suchräume des Biotopverbundes. Auswirkungen sind daher nicht erkennbar. Auch da die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche keinen besonderen Lebensraumwert hat. Der "Seegraben" ist im Bereich des Plangebietes derzeit komplett verdolt. Dieser soll im Zuge der weiteren Planung geöffnet und verlegt werden. Als Ausgleich für den Funktionsverlust der angrenzenden Teilfläche des geschützten Biotopes, wird zudem die Anlage einer Feldhecke im Bereich des offengelegten Baches festgesetzt. Diese neu geschaffene Struktur kann sich positiv auf den Biotopverbund feuchter Standorte auswirken.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen 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 (Basisszenario), 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 um intensiv genutztes Grünland mit mittlerer Artenvielfalt (westlicher Teil), um einen Parkplatz (östlicher Teil), um einen Teil des Sportgeländes (südöstlicher Teil) sowie um einen Teil der "Unterwaldhauser Straße".
- Im Norden grenzt es an Wirtschaftsgrünland und an ein Mischgebiet (Gewerbe/Wohnen), im Osten schließt Wohnbebauung an. Im Süden grenzt der Sportplatz mit großem Fußballplatz an. Dieser wird teilweise durch eine Biotopkartierte Feldhecke vom Plangebiet abgegrenzt ("Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler", (Nr.1-8123-436-8722)). Im Westen finden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt des Wirtschaftsgrünlandes eingeschränkt. Bei einer Begehung am 11.05.2024 wurden neben Obergräsern wie Glatthafer, Wiesen-Rispengras, Wiesen-Fuchsschwanz Wolliges Honiggras und Gewöhnliches Ruchgras auch noch Aufrechter Hahnenfuß und Kriechender Hahnenfuß, Löwenzahn, Gamander-Ehrenpreis, Wiesen-Labkraut, Wiesen-Klee, Spitzwegerich, Quellen-Hornkraut und Gänseblümchen vorgefunden.
- Der Parkplatz ist grundsätzlich als artenarm anzusehen. Die Parkierungsfläche selbst ist größtenteils mit rasenartiger Vegetation bewachsen und wird entsprechend gemäht. Hier finden sich insb. im Übergang zur Mähwiese Gänseblümchen, Löwenzahn, Fünffingerkraut, Gewöhnliches Ruchgras, Wiesen-Ampfer und Schafsgarbe. Die Fahrspuren sind gekiest. In der Mitte des Parkplatzes stehen drei große Linden.
- Der südöstliche Teil gehört zum Sportgelände und ist ebenfalls als artenarm anzusehen, da dieser Bereich mit Rasen bewachsen ist.
- Ein Teil der geschützten Feldhecke ("Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler", Nr. 1-8123-436-8722) ragt in den südöstlichen Geltungsbereich hinein. Hier dominieren vor allem junge, mehrstämmige Haselsträucher und Liguster. In der Krautschicht und dem schmalen Saum sind vorwiegend nitrophytische Arten zu finden. Generell stellt die Feldhecke ein potenzielles Habitat für störungsempfindliche Offenlandarten dar und kann strukturgebundenen Fledermäusen als Leitlinie dienen.
- Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der "Unterwaldhauser Straße" vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und temporär durch den Sportplatz lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 25.10.2023 vormittags durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 15.11.2023). Dabei wurden keine planungsrechtlich relevanten Arten innerhalb des Plangebietes festgestellt. Die Feldhecke, die südlich an den Geltungsbereich grenzt und teilweise hineinragt, stellt jedoch ein potenzielles Habitat für störungsempfindliche Offenlandvogelarten dar. Bei der Begehung wurde hier die Goldammer festgestellt. Darüber hinaus dient die Hecke als Leitlinie für strukturgebundene Fledermausarten.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 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 Änderungsgebiet zur Einheit der Illmensee-Beckensedimente und grenzt an Niedermoorflächen an.

- Im Jahr 2022 haben Untersuchungen zu den im Änderungsgebiet vorliegenden Böden durch die fm geotechnik GbR stattgefunden. Die Ergebnisse sind in dem geotechnischen Bericht vom 16.03.2023 festgehalten.
- Moorböden konnten bei den Untersuchungen an keinem der Aufschlüsse festgestellt werden. Die Bodenschichten setzen sich aus lokalen Auffüllungen (Kies, Schluff und Mutterboden) sowie gewachsenem Mutterboden auf Bachlehm zusammen. Darunter finden sich Postglazialablagerungen (Kies und Sand) sowie Beckenablagerungen (Schluff und Sand) wieder.
- Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Bodenfunktionen nach "Bodenschutz" der Bodenkundlichen Einheit nach der Bodenkarte (M 1:50.000) des LGRB. Im Plangebiet liegt demnach die Einheit "U128 – Gley und Braunerde-Gley aus Schmelzwasserschottern" vor, welche wie folgt zu bewerten sind.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden eine mittlere oder hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.
- Aufgrund der teilweise bestehenden Versiegelung können die Böden in manchen Bereichen ihre Funktionen bereits nicht mehr erfüllen. Einzig in den noch offenen Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen noch uneingeschränkt wirken.
- Dem Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu. (Bodendenkmal, Eiszeitliche Strukturen wie Drumlins, Flussterrassen etc.)
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor und es sind keine Georisiken bekannt.

- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 0,68 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der guten Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Es handelt sich um eine Vorrangflur II.
- Hinweise auf Altlasten oder auf schadstoffrelevante Belastungen gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung 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 der "Seegraben". Dieser kommt aus südlicher Richtung wo er als offenes Gewässer II. Ordnung (von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) entlang des Sportplatzes verläuft und von zahlreichen Gehölzen gesäumt ist. Im Änderungsgebiet ist der "Seegraben" verdolt und auch im weiteren Verlauf unter der "Unterwaldhauser Straße" hindurch sowie durch das Siedlungsgebiet, wo er nach wenigen Fließmetern in den "Mühlbach" mündet.
- Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (Geotechnischer Bericht von fm geotechnik GbR vom 16.03.2023) wurde an mehreren Probenstandorten Grundwasser / Schichtwasser angetroffen. Das Grundwasser stand zum Zeitpunkt der Untersuchungen etwa 1,12 bis 1,4 m unter der Geländeoberkante an. Der Gutachter geht davon aus, dass der Grundwasserstand jedoch nach längeren Niederschlagsereignissen höher liegen wird. Da die filternden Deckschichten nur schwach ausgebildet sind, ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Die Böden im Plangebiet sind bereits teilweise versiegelt. Hier kann das auftreffende Niederschlagswasser bereits nicht mehr in den Untergrund versickern. Einzig in den noch offenen Grünflächen kann eine Versickerung noch uneingeschränkt stattfinden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe 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. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem sowie ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Die Verdolung des "Seegrabens" im Plangebiet kommt bei starken Regenereignissen an ihre Durchflussgrenze, so dass sich Wasser auf der Fläche anstauen kann, welches ggf. nach Nordosten in das angrenzende Wohngebiet abfließen kann. Aufgrund des überwiegend ebenen Geländes ist anderweitig abfließendes Hangwasser im Rahmen von Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

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 Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 1.200 mm und 1.300 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion am westlichen Siedlungsrand von Ebenweiler. Frischluftproduzierende Gehölze kommen im Bereich des bestehenden Parkplatzes und kleinflächig angrenzend vor. Diese haben zudem eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen, insbesondere im Bereich des bestehenden Parkplatzes sowie der "Unterwaldhauser Straße" kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer Wärmeabstrahlung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine 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 Schutzgutes 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. Ebenweiler liegt innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim

Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, an welche östlich des Parkplatzes der Siedlungskörper anschließt. Im Norden verläuft ein Teil der "Unterwaldhauser Straße" innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordosten und Süden grenzen Siedlungsstrukturen (Bebauung, Straße, Sportplatz) an. Nach Westen und Nordwestlich der Straße öffnet sich der Blick in die Freie Landschaft. Von Westen über die "Unterwaldhauser Straße" kommend, fährt man direkt auf das Plangebiet zu.

- Die Neigung ist im Gebiet relativ gering. Durch die bestehende Grünlandnutzung, den Parkplatz und die Straße ist das Plangebiet selbst landschaftlich wenig attraktiv, wird jedoch von umliegenden Gehölzen strukturiert.
- Im Westen begrenzt ein bewaldeter Hang die umgebende Landschaft optisch.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Ein großer Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Ausgeschilderte Wanderwege führen nicht am Gebiet vorbei; für die Naherholung hat es keine besondere Bedeutung. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine ausgeprägte Schutzgebietskulisse rund um den Ebenweiler See.
- Südlich des überplanten Bereiches befindet sich der Sportplatz, dessen Zufahrtsstraße und Parkplatz größtenteils im Plangebiet liegen. Der Sportplatz selbst dient der ortsansässigen Bevölkerung zur Freizeitnutzung sowie zur Naherholung. Vom Sportplatz selbst gehen jedoch auch Lärmemissionen aus, welche auf die angrenzenden, besiedelten Bereiche einwirken.
- 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 Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Plangebiet.
- Kulturhistorische bedeutsame Landschaftsteile wie Bildstock, Wegkreuz, alte Allee, Kreuzweg usw. sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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 Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.150 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsgebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 210 m.

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 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Im Bereich der rechtsgültigen Bebauungspläne "Sportgelände-West" und "Sportgelände-West II":

Auch bei Nichtdurchführung kann es zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht besteht.

9.2.2.2 Im Bereich außerhalb der rechtsgültigen Bebauungspläne "Sportgelände-West" und "Sportgelände-West II":

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund 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 Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkung

gen 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 Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 9.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende bzw. teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegende Biotop ("Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler", Nr.1-8123-436-8722) in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den vom Kinderhaus ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Da zudem bereits vom südlich gelegenen Sportplatz eine Vorbelastung besteht, wird die Verlegung des Biotopes durch die Gemeinde Ebenweiler beantragt.
 - Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann sich durch die geplante Bebauung hinsichtlich der Artenvielfalt ändern. Der "Seegraben" wird verlegt und geöffnet, so dass hier ein neuer Lebensraum geschaffen wird. Das mäßig artenreiche Grünland wird durch die Anlage der Frei- und Spielflächen des Kinderhauses mehr Strukturen aufweisen und kann somit in Zukunft ebenfalls eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
 - Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 15.11.2023) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden in die Planung einbezogen (Rodungszeitpunkt,

Baumschutz, Beleuchtungskonzept, Pflanzung von Gehölzen). Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Am westlichen und nördlichen Gebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone festgesetzt. Hier soll der derzeit verdolte "Seegraben" verlegt, offengelegt und naturnah gestaltet werden. Innerhalb dieser Grünfläche sind zudem Anlagen zur Niederschlagswasserretention zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Pflanzung von 7 Bäumen vorgesehen. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Zusätzlich wird die Anlage und fachgerechte Pflege einer Feldhecke als Ausgleich des Funktionsverlustes der südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Teilfläche des geschützten Biotopes ("Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler", Nr.1-8123-436-8722) festgesetzt. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. 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. Um den wertvollen Gehölzbestand zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden die drei überwiegend älteren, hohen Bäume im Bereich des Parkplatzes als zu erhaltend festgesetzt. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die nach dem aktuellen Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt sind
- 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 Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
Offenlegung und naturnahe Gestaltung des "Seegrabens", Anlage einer Feldhecke als Ausgleich des Funktionsverlustes des angrenzenden geschützten Biotopes	Schaffung von Ersatzlebensräumen und Verbundstrukturen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Nutzung des Kinderhauses (z.B. Freizeitlärm durch spielende Kinder)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- 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 den geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Der derzeit verdolte "Seegraben" wird offengelegt und an andere Stelle im Plangebiet verlegt. Dadurch kommt es ebenfalls zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten und zu Eingriffen in den Boden.
- Da lediglich die Errichtung eines Gebäudes (Kinderhaus) geplant ist, ist

der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,4 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).

- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,68 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Davon gilt allerdings für eine Fläche von circa 0,23 ha bereits durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan "Sportgelände West II" bestehendes Baurecht. Das Dauergrünland ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II eingestuft. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Die Böden wurden bereits geotechnisch untersucht, wobei eine grundsätzliche Bebaubarkeit festgestellt wurde. Die Ergebnisse der Untersuchung (siehe geotechnischen Bericht vom 16.03.2023 der fm geotechnik GbR) sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.
- 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, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und

DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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 des Gebäudes und der Außenanlagen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
Offenlegung und Verlegung des "Seegrabens"	partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	-
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Nutzung des Kinderhauses (evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. Zudem ist lediglich ein Gebäudekörper (Kinderhaus) geplant. Durch die vorhandenen Parkplätze besteht bereits eine Versiegelung im Gebiet, welche derzeit bereits eine Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers erschweren. Diese Bereiche werden durch die Planung nicht verändert und im Grundsatz übernommen, sodass es hier zu keinen weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut kommt.
- Für den "Seegraben" ergibt sich durch die geplante Bebauung eine deutliche Verbesserung, da dieser zum einen verlegt wird und somit eine län-

gere Fließstrecke erhält. Darüber hinaus wird das bislang im Plangebiet verdolte Gewässer geöffnet und naturnah ausgestaltet. Die Gewässer-randstreifen werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

- Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (Geotechnischer Bericht von fm geotechnik GbR vom 16.03.2023) wurde an mehreren Probenstandorten Grundwasser / Schichtwasser angetroffen. Das Grundwasser stand zum Zeitpunkt der Untersuchungen etwa 1,12 bis 1,4 m unter der Geländeoberkante an. Der Gutachter geht davon aus, dass der Grundwasserstand jedoch nach längeren Niederschlagsereignissen höher liegen wird. Da die filternden Deckschichten nur schwach ausgebildet sind, ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen. Schadstoffeinträge in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können somit nicht ausgeschlossen werden. Möglicherweise kommt es zudem zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem unmittelbar nördlich des Geltungs-bereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird den Bauherren dringend empfohlen Gebäude auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.
- 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 bei u.U. freiliegender Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
Offenlegung des "Seegrabens"	längere Fließstrecke, Herstellung eines naturnahen Gewässers	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Nutzung des Kinderhauses	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzuräumen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Im Rahmen der Planung zur Öffnung und Verlegung des "Seegraben" wird auch eine Hochwasserberechnung durchgeführt. Der Ist-Zustand wird durch die Öffnung des Grabens nicht verändert. Grundsätzlich wird sich die Verlängerung der Fließstrecke und die Entfernung der Verdolung aber insofern positiv auswirken, als dass hierdurch ein Rückhaltevolumen für einen Rückstau ergibt. Da Überschwemmungen entsprechend den aktuellen Gegebenheiten in einem HQ100-Fall jedoch weiterhin nicht auszu-

schließen sind, wird eine Hochwasserangepasste Bauweise sowie Gartengestaltung/Freiraumgestaltung ausdrücklich empfohlen.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet teilweise unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Freifläche mit Bäumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Hol- und Bringverkehr ist möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist und der Parkplatz und die Zuwege bereits für Anlieger des Sportgeländes genutzt wird.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Retentionsmulde.
- Im Plangebiet kann es durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen kommen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die empfohlene extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- 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		
Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Hol- und Bring- bzw. Anliegerverkehr	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen	–

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

- Durch die Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine Veränderung. Durch die geplante Verlegung des "Seegrabens" bzw. durch die naturnahe Begrünung des neu geplanten Gewässerverlaufs sowie die Errichtung einer Feldhecke, wird der Ortsrand zwar nach Westen verlagert, jedoch gleichzeitig eingegrünt. Die Eingrünung wird in Verlängerung der Süd-West-Achse der bestehenden Eingrünung des südlich liegenden Sportplatzes angelegt und ergibt somit ein homogenes Bild.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen im Baugebiet möglichst naturnah zu gestalten.
- 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		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen	Ortsrandvorverlagerung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gedeckt. Zudem können so ggf. neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Da es sich jedoch um eine sehr kleine Fläche am Ortsrand handelt, ist dadurch kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Der Parkplatz für die Sportanlage bleibt bestehen und kann zukünftig einer Doppelnutzung dienen.
- Im Plangebiet kann es durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen kommen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen	Schaffung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Nutzung des Kinderhauses (z.B. Freizeitlärm durch spielende Kinder)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere 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 Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Von dem geplanten Kinderhaus sind vor Allem bei Nutzung der Freiflächen entsprechende sozialadäquate Geräusche spielender Kinder zu erwarten.
- Von einer nächtlichen Beleuchtung ist auf Grund der Art des Vorhabens nicht auszugehen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g.

Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

9.2.3.13 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. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung

bei der Stromerzeugung, sind auf den privaten Grundstücken auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z.B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Regelung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):

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

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen 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 Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist zu berücksichtigen, dass teilweise bereits über die Bebauungspläne "Sportgelände West" und Sportgelände West II" Baurecht besteht. Daher sind die Vorgaben dieser rechtsverbindlichen Bebauungspläne als Ausgangszustand für die Ermittlung des Bedarfs zugrunde zu legen. Dies geht auch aus der Darstellung unter Punkt 9.2.4.3 hervor.

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):

- Eingrünung des Gebietes/des neuen Ortsrandes durch eine Grünfläche als Bach begleitende Zone mit Gehölzpflanzungen sowie die Anlage einer Feldhecke (Ersatzbiotop) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für das Baugebiet (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des Parkplatzes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen mit Antireflexionsbeschichtung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter

der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) 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, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

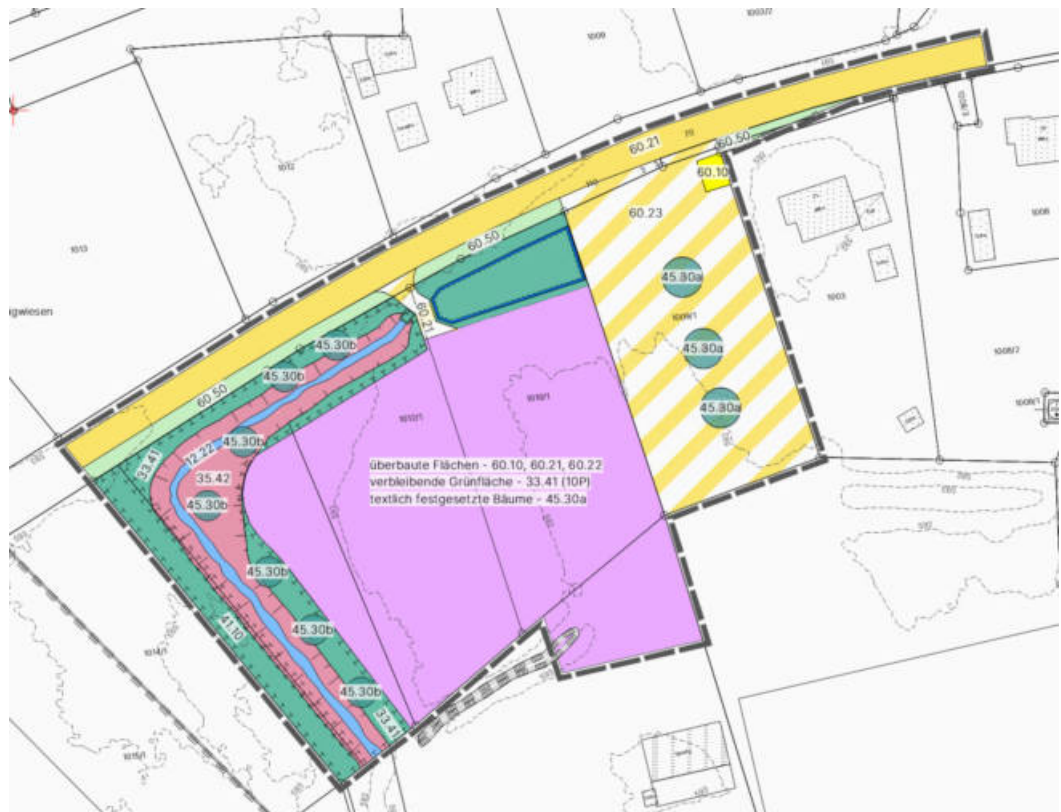
Darstellung der Biotoptypen im Ausgangszustand:



Übersicht über die Biotoptypen im Bestand (genordet, maßstabslos)

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	4.440	10	44.400
41.10	Feldgehölz	525	17	8.925
45.30a	Bäume im Straßenraum (geringwertiger Biototyp), Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm, 39 St.	2.730	8	21.840
60.21	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	4.983	1	4.983
60.50	Straßenbegleitgrün	1.044	4	4.176
Summe Bestand		10.992		84.324

Darstellung der Biototypen im Zielzustand:



Übersicht über die Biototypen im Bestand (genordet, maßstabslos)

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21, 60.22	überbaubare Flächen in der Gemein- bedarfsfläche (GRZ plus gesetzlich zu- lässige Überschreitung)	2.825	1	2.825
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Trafohäuschen)	33	1	33

60.23	mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen überbaubare Fläche auf der Verkehrsfläche (Parkplatzfläche)	2.165	2	4.330
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen)	1.883	6	11.298
60.21	Straße und Zufahrt	1.198	1	1.198
60.50	Straßenbegleitgrün	343	4	1.372
33.41	Öffentliche Grünfläche	430	10	4.300
33.41	Artenreiche Fettwiese (im Bereich des Bachlaufes)	607	13	7.891
12.22	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Offenlegung "Seebach")	202	16	3.232
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	864	19	16.416
41.10	Feldhecke (Ersatzbiotop)	442	14	6.188
45.30a	Bäume auf dem Parkplatz (geringwertiger Biotoptyp), Bestand, 3 St., Stammumfang ca. 70 cm	210	8	1.680
45.30b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 7 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	490	6	2.940
45.30a	Bäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 6 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	420	8	3.360
Summe Planung		10.992		67.063
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				67.063
Summe Bestand				84.324
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				-17.261

9.2.4.4 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **17.261 Ökopunkten**.

9.2.4.5 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).

9.2.4.6 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (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 Bodenfunktionen 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.

9.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- Auf den Flächen für Gemeinbedarf vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 2.825 m²
- festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. "Unterwaldhauser Straße", Parkplatzfläche und Versorgungsfläche): 3.396 m²

Von dieser Gesamtfläche von 6.221 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung der Verkehrsflächen ("Unterwaldhauser Straße" und Parkplätze: 4.983 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 1.238 m².

9.2.4.8 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsfläche und bei der Offenlegung des "Seegrabens" ein

Eingriff in den Boden statt. Für das neue Bachbett des "Seegrabens" (202 m²) muss aufgrund des vollen Funktionsverlustes eine Bewertung von 0-0-0 nach dem Eingriff angesetzt werden. Die notwendigen Abgrabungen im Bereich der Böschung (Uferbereich) und des Retentionsbeckens und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust, weshalb eine Bewertung von 0-1-1 nach dem Eingriff angesetzt wird.

Bestand (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Gley und Braunerde-Gley aus Schmelzwasserschottern	6.009	3-2,5-2,5	10,66	64.056
Verkehrsfläche	4.983	0-0-0 (0)	0	0
Summe	10.992			64.056

Planung (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	6.221	0-0-0 (0)	0	0
Bach	202	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelte Flächen	3.382	3-2,5-2,5	10,66	36.052
Retention/Bach begleitende Zone	1.187	0-1-1 (0,66)	2,66	3.157
Summe	10.992			39.210

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	39.210
Summe Bestand	64.056
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-24.846

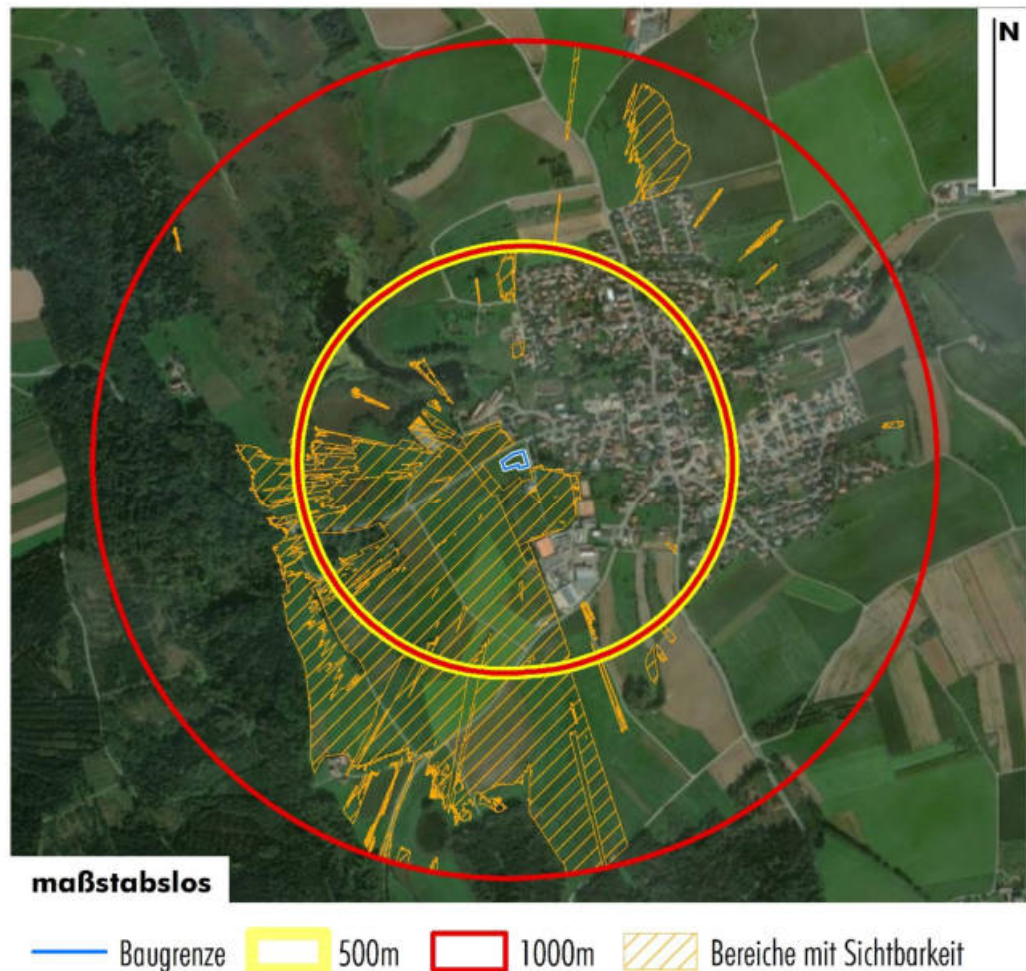
9.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **24.846 Ökopunkten**.

9.2.4.10 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-

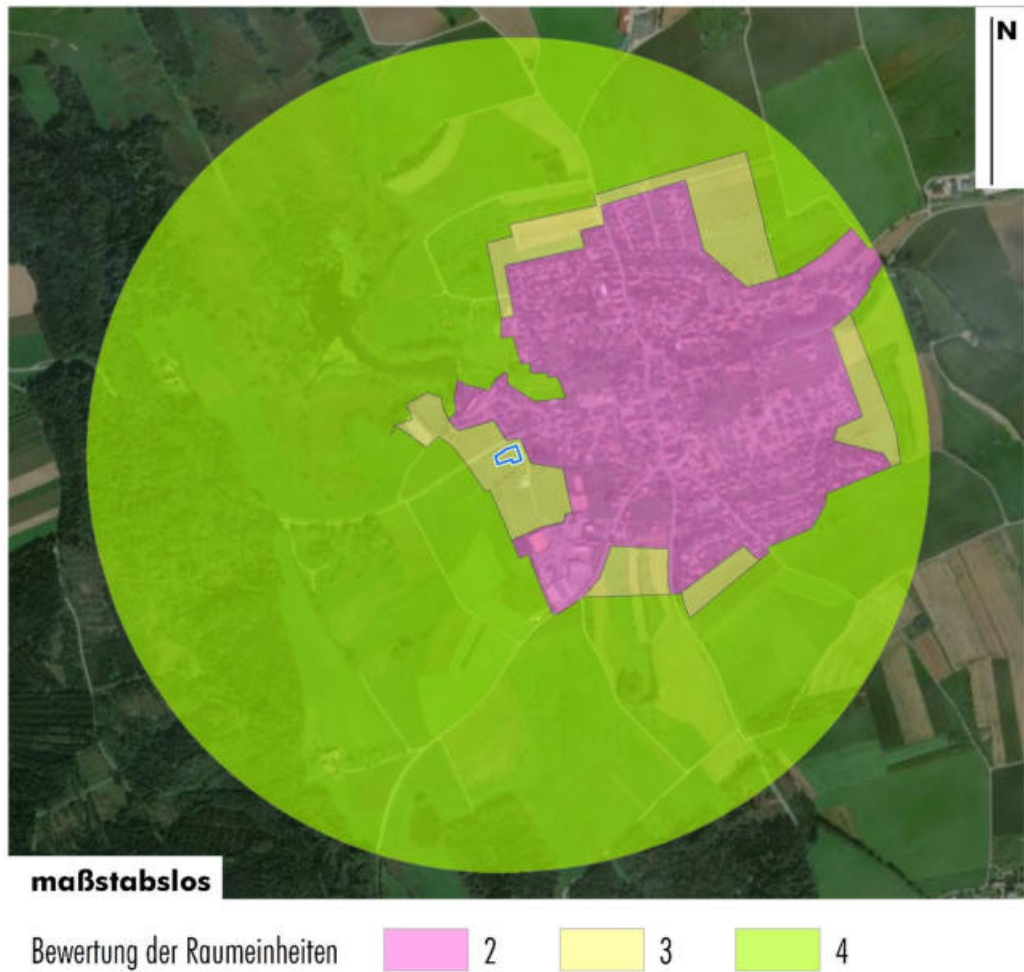
)versiegelten Fläche von 1.000 m²)

- 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 drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste Raumeinheit umfasst das Ortsgebiet von Ebenweiler. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da die vorhandene Bebauung die Geländeformen noch geringfügig erkennen lässt. Die angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Flächen werden mit "3" bewertet, da zahlreiche Feldwege ausreichend vorhanden sind und die landwirtschaftliche Nutzung die Landschaftsformen eher verstärkt als verdeckt. Der verbleibende und größte Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da dieser von einer Schutzgebietskulisse (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet) geprägt ist und somit für das Schutzgut von hoher

Bedeutung ist.



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da es sich bei der geplanten Bebauung lediglich um einen Kindergarten und eine Sportanlage im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortschaft Ebenweiler handelt und entsprechende Festsetzungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild getroffen wurden, wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- 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.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger Wirkraum} & \text{beeinträchtiger Wirkraum} \\ \text{[m}^2\text{]} & \text{[m}^2\text{]} \end{array} \right) \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor}$$

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				
49.796	3	232.807	4	0,4	0,2	0,1	8.645

Wirkzone II

Raumeinheit 1	Raumeinheit 2	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp. - umfang		
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
6.218	3	304.980	4	0,4	0,1	0,1	4.954

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

13.599

9.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 13.599 Ökopunkten.

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-17.261
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-24.846
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-13.599
Ausgleichsbedarf gesamt	-55.707

9.2.4.12 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens müssen an anderer Stelle erbracht werden. Hierfür wird das bauplanungsrechtliche Ökokonto der Gemeinde Ebenweiler herangezogen. Der Ausgleichsbedarf wird dadurch vollständig abgedeckt.

Hierfür werden Punkte aus der Maßnahme "Ebenweiler Weiher" zugeordnet. Dieser befindet sich nordwestlich des Eingriffs auf den Flurstücken Nr. 70/1, 425/1, 933/0, 1000, 1002/2, 1005 und 1006/1 auf der Gemarkung Ebenweiler. Die Maßnahme diene der Rekultivierung des Weihers (insb. um der Verlandung des Weihers entgegenzuwirken).

Die Gemeinde Ebenweiler hatte im Jahr 2019 die Rekultivierungsmaßnahme am "Ebenweiler Weiher" umgesetzt, und die Aufwertung über Anwendung des Kostenansatzes in ihr Ökokonto eingebucht. Durch die Verzinsung von 3% pro Jahr (Beginn 01.11.2019) beträgt das Guthaben des bauplanungsrechtlichen Ökokontos der Gemeinde zum 01.11.2024 insgesamt 164.452 Ökopunkte.

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

9.2.5.1 Standortalternativen: Derzeit bestehen in der Gemeinde Ebenweiler keine Leerstände oder innerörtliche Freiflächen, die den Anforderungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte genügen würden. Der gewählte Standort befindet sich in Gemeindeeigentum, weshalb eine Umsetzung der Planung unmittelbar erfolgen kann, was hinsichtlich des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen sinnvoll erscheint. Der gewählte Standort eignet sich aufgrund seiner Lage im Anschluss an Wohnbebauung, aufgrund seiner ebenen Topographie und der bereits vorhandenen Erschließung für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte.

9.2.5.2 Planungsalternativen: Es wurden verschiedene Entwurfsalternativen erarbeitet. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Stellung des Gebäudes. Die gewählte Variante sieht das Kinderhaus direkt an den bestehenden Parkplatz (Sportplatz) angrenzend vor, welcher auch für das Kinderhaus genutzt werden soll und bereits Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sportgelände West" ist.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

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

9.3.2 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):

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Ebenweiler als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ("Kindergarten", "Sportanlage") am westlichen Ortsrand von Ebenweiler ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,1 ha.

9.3.3.2 Das Plangebiet wird nördlich der "Unterwaldhauser Straße", welche teilweise

innerhalb des Geltungsbereiches liegt, durch ein bestehendes Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe) und Grünland begrenzt. Im Osten grenzt Wohnbebauung an, im Süden der Sportplatz von Ebenweiler. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Innerhalb des Plangebietes befindet sich überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland mit mittlerer Artenausstattung. Im östlichen Teil befindet sich ein Parkplatz, im Norden verläuft die "Unterswaldhauser Straße". im Südosten ragt der Geltungsbereich in das bestehende Sportgelände hinein. Ein Teil der geschützten Feldhecke ("Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler", Nr.1-8123-436-8722) befindet sich ebenfalls innerhalb des Plangebietes. Durch das Plangebiet verläuft der "Seegraben" in verdolter Form. Dieser soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geöffnet und verlegt werden.

- 9.3.3.3 Eine Beeinträchtigung der südlich an das Plangebiet angrenzenden und zum Teil auch innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Biotops "Feldhecken am südlichen Ortsende Ebenweiler" (Nr.1-8123-436-8722) kann nicht ausgeschlossen werden. Ein möglicher Funktionsverlust durch die geplante Bebauung soll durch eine Verlegung bzw. Erweiterung des Biotopes ausgeglichen werden.

Die weiteren Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung. Die Öffnung des "Seegrabens" kann sich hingegen positiv auf die Verbundstruktur auswirken.

In ca. 140m Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch das Vorhaben (Kinderhaus) ist, aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur guten fachlichen Praxis (insektenfreundlichen Beleuchtung und Photovoltaik) sowie den Vorgaben zum Artenschutz, nicht erkennbar. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

- 9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung und die Verlegung des "Seegrabens".

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Eingriffsminderung in das Schutzgut Boden, werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

- 9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der Ausgleichsbedarf von insgesamt 55.707 Ökopunkten muss an anderer

Stelle erbracht werden. Hierfür wird das bauplanungsrechtliche Ökokonto der Gemeinde Ebenweiler herangezogen. Demnach wird der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt.

- 9.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Änderung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin im Westen landwirtschaftlich, im Norden als Straße, im Osten als Parkplatz und im Südosten als Teil des Sportgeländes und als Feldhecke genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr.3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Ebenweiler)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Umweltbezogene Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu den Themen Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz), Regierungspräsidium Tübingen (zu den Themen Bodenschutz und Oberir-

- dische Gewässer), des Landesamtes für Denkmalpflege, Stuttgart (zu archäologischen Funden), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zum genehmigten Regionalplanentwurf) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Naturschutz (zu den bestehenden Biototypen, Schutzgebieten, Artenschutz, Biotopverbund und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), Oberflächengewässer (zum Oberflächengewässerbestand, Oberflächenwasserabfluss, Gewässerrandstreifen, Hochwasserschutz, Anregungen zur Verlegung des "Seegrabens", Wasserrechtsverfahren, Wasserspielbereich und Starkregenrisikovor-sorge), Immissionsschutz, Bodenschutz (zum anstehenden Untergrund), Abwasser und Grundwasser (zu Wasserschutzgebieten und Entwässerungskonzeption), Forst (zum Waldabstand), Straßen- und Straßenverkehrsrecht (zur Bepflanzung der Sichtfelder)
- Geotechnischer Bericht vom 16.03.2023 der fm geotechnik GbR (zur Baugrundsichtung, bautechnischen Beschreibung, Bodenkennwerte, Bodenklassifizierung, Umwelttechnischen Untersuchung, Schicht- und Grundwasserverhältnissen, Durchlässigkeit der anstehenden Böden, Gründung und baubegleitenden Maßnahmen)
 - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.11.2023, aktualisiert am 17.10.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
 - Erläuterungsbericht (Vorabzug) zur Öffnung des Seegrabens vom 08.08.2024 der RSI GmbH (zur Baugrunduntersuchung, Altlasten/Schadstoffe, Grundwasserverhältnisse und Wasserhaltung, Bodenschutzkonzeption, Gewässerbestand, Planungsziele, Gewässeröffnung, Regenwasserkonzeption und Bemessung der Retention)
 - Antrag auf Biotopverlegung (Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs.4 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 Nr.2 NatSchG Baden-Württemberg) der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 08.07.2024, aktualisiert am 11.11.2024 (zum Konflikt zwischen Bauvorhaben und betroffenem Biotop sowie zum Ausgleichskonzept)
 - UVP-Vorprüfung zum Wasserrechtsantrag "Offenlegung und Verlegung des "Seegrabens" Ebenweiler West" der Sieber Consult GmbH vom 23.08.2024
 - Anerkennung der bauplanungsrechtlichen Ökokontomaßnahme "Ebenweiler Weiher" durch das Bau- und Umweltamt Ravensburg vom 28.10.2024

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Dachform und Dachneigung.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Flachdach und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen funktionaler und moderner Baukörper. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen.

10.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 11.1.1.1 Durch die Neuausweisung einer Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte wird das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen dem Bedarf angepasst. Negative Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Fläche nicht erkennbar.
- 11.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,10 ha

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation der Gemeinde Ebenweiler
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung der Gemeinde Ebenweiler
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

11.3 Zusätzliche Informationen**11.3.1 Planänderungen**

- 11.3.2** Bei der Planänderung vom 13.06.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus den öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 18.11.2024 und 14.07.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.06.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser

Entwurfssfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.11.2024 und 14.07.2025 enthalten):

- Anpassung der Gemeinbedarfsfläche und der Grünflächen (u.a. Gewässerrandstreifen) im nördlichen Bereich
- Verschiebung der Baugrenze nach Norden und Westen
- Streichung Fuß- und Radweg, Anpassung Grünflächen
- Aufnahme Verkehrsfläche im nördlichen Bereich, Anpassung Grünflächen
- Verschiebung der Fläche für Versorgungsanlagen
- Änderung der festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straße von variablem Standort auf verbindlichen Standort, Anpassung der Standorte an Straßenabstände
- Festsetzung einer internen Ausgleichsmaßnahme entlang des Grabens
- Aufnahme eines Zufahrtsverbots
- Anpassung der Bilanzierung der Ökopunkte / Überarbeitung der Ausgleichsmaßnahme/Ökokonto
- Ergänzungen der Hinweise und zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.3 Bei der Planänderung vom 22.09.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.09.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfssfassung (Fassung vom 22.09.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.09.2025 und enthalten):

- Aufnahme von Sichtdreiecken im Bereich des Fuß- und Radweges in die Festsetzungen und Hinweise
- Ergänzung einer Darstellung der Biotoptypen im Zielzustand
- Ergänzungen der Hinweise und zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und im Umweltbericht
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Südwesten auf das Plangebiet; im Hintergrund die "Unterswaldhauser Straße" mit angrenzender Bebauung, rechts die Bestandsbäume im Bereich der Zufahrt zum Vereinsheim des SV Ebenweiler 1958 e.V



Blick von Osten auf den westlichen Teil des Plangebietes; im Vordergrund die Zufahrt zum Vereinsheim



Blick von Südosten auf den nordwestlichen Teil des Plangebietes; im Hintergrund die "Unterswaldhauser Straße" mit angrenzender Bebauung



Blick von Süden auf den nordöstlichen Teil des Plangebietes mit Zufahrt zum Vereinsheim und als Parkplatz genutzter Grünfläche



Blick von Südwesten auf die östlich angrenzende Wohnbebauung



Blick von Nordosten auf den südöstlichen Teil des Plangebietes; im Hintergrund das Vereinsheim



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

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 16.11.2023 bis 08.12.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 10.09.2024 bis 09.10.2024 (Billigungsbeschluss vom 15.07.2024; Entwurfsfassung vom 15.07.2024; Bekanntmachung am 30.08.2024) und in der Zeit vom 25.08.2025 bis 15.09.2025 (Billigungsbeschluss vom 14.07.2025; Entwurfsfassung vom 13.06.2025; Bekanntmachung am 15.08.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 30.08.2023 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 10.09.2024 (Entwurfsfassung vom 15.07.2024; Billigungsbeschluss vom 15.07.2024) und mit Schreiben vom 29.07.2025 (Entwurfsfassung vom 13.06.2025; Billigungsbeschluss vom 14.07.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2025 über die Entwurfsfassung vom 22.09.2025.

Ebenweiler, den

.....

(Tobias Brändle, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 22.09.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.09.2025 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Ebenweiler, den

.....

(Tobias Brändle, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kinderhaus" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes Sportgelände West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportgelände West II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ebenweiler, den

.....

(Tobias Brändle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.07.2024

Plan geändert am: 13.06.2025

Plan geändert am: 22.09.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eppinger

Landschaftsplanung

B. Eng. Melanie Tiefenthaler

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH,
Lindau (B)/Weingarten

(i.A. A. Eppinger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.