

**Stadt Riedlingen**  
Bebauungsplan "Kreisberufsschulzentrum"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

**Entwurf**  
Fassung 06.07.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	14
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Hinweise und Zeichenerklärung	18
6	Satzung	28
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	43
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	49
10	Begründung – Sonstiges	51
11	Begründung – Bilddokumentation	52
12	Verfahrensvermerke	54

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 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 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 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 04.04.2023 (GBl. S. 137)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

### 2.1



**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.2 GR .... m<sup>2</sup>

**Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von

unterschiedlichem Maß der Nutzung sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) 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

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

### 2.4 GH .... m ü. NHN

#### **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**

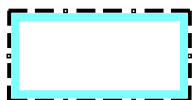
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

### 2.5



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

**2.6 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

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

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



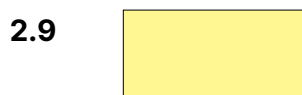
**Flächen** für den **Gemeinbedarf**; hier **Kreisberufsschule**

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



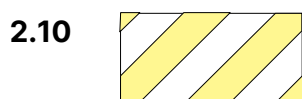
**Flächen** für den **Gemeinbedarf**; hier **Kreisberufsschule mit Stellplatzflächen**

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



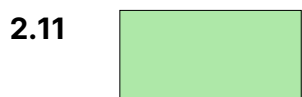
**Verkehrsflächen**

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



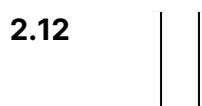
**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** als **Fuß- und Radweg**

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



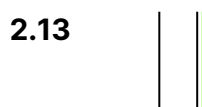
**Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.)

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



**Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

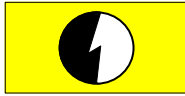
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



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

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

2.15 **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)

2.16 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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)

2.18 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grund-**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone



**stücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

(z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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)

2.19



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandein- und Durchgrünung**, ohne baulichen Anlagen;

innerhalb der Grünflächen sind Anlagen nach §14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sowie Anlagen zur Versickerung bzw. Behandlung von Niederschlagswasser ausnahmsweise zulässig.

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

2.20 **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 bernsteinfarbendes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 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 einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

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

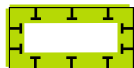
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- 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)

2.22



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

Durch den Eingriff geht eine nachweislich genutzte Fortpflanzungsstätte einer kleinen Fledermausart (Zwergfledermaus/ Kleine Bartfledermaus) verloren. Um dies zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen als CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- Als Ersatz für den Wegfall des nachgewiesenen Fortpflanzungsquartiers der Zwergfledermaus sind mindestens 16 Ersatzquartiere (Flederausflachkasten für Kleinfledermäuse) an der Süd-, Ost-, Nord- und Westfassade des Hauptgebäudes "Gebäude A" anzubringen. Der Kastentyp ist mit einem Fachbüro oder der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Es ist auf die Anbringung an einem fachgerechten Standort zu achten (ökologische Baubegleitung).
- Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme muss vor einem Eingriff in das Ursprungsquartier im Rahmen eines Monitorings nachgewiesen sein.

Für weitere Details s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 06.07.2023).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 2 BauGB)

2.23



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

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäude-seiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zur Erfüllung gesunder luft-hygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Plan-zeichnung)

## 2.24 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Der Baumbestand in den öffentlichen Grünflächen dient als Ortsrandein- und Durchgrünung. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung aus der unten genannten Pflanzliste oder artgleich zu ersetzen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte 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
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	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

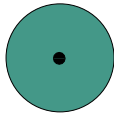
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## **2.25 Dachbegrünung**

Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26



**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)

2.27

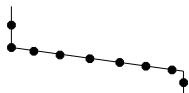


Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung;**

der Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung aus der oben genannten Pflanzliste oder artgleich zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



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

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

2.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kreisberufsschulzentrum" der Stadt Riedlingen

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

### 3

## Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

---

#### 3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kreisberufsschulzentrum" der Stadt Riedlingen

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

#### 3.2 SD/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalm sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für

untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

### **3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude**

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

**SD:** 20 - 50 °

**WD:** 20 - 50 °

**PD:** 12 - 24 °

**FD:** 0 - 5 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.5 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.6 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

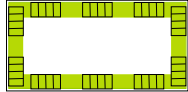


## 4

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

---

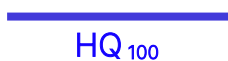
### 4.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 33 BNatSchG geschütztes Biotop ("Feldgehölz am Donauhang südöstlich Riedlingen", Nr.1-7822-426-0172), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

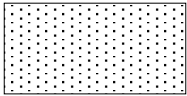

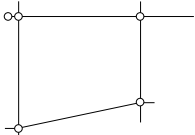
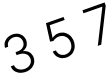

### 4.2



**HQ<sub>100</sub>** (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) des "Zollhauserbach"; innerhalb des HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebietes sind die in dem Bereich zulässigen baulichen Anlagen und geländeverändernde Maßnahmen, wie z.B. Geländeerhöhungen für Zufahrten, nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung). Gem. § 78a WHG sind die Errichtung von Mauern, Wällen oder Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten.

Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

(außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude bzw. Trafogebäude** wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der 2-Meter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Begrünung öffentlichen Grundstücke** 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. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). 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.
- 5.7 **Artenschutz** 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.

Es ist zu empfehlen, den Baumbestand so weit als möglich zu erhalten. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume 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 einen Verlust der insgesamt vier potenziellen Fortpflanzungsstätte höhlenbewohnender Vogelarten (Baum Nr. 1 und 2) auszugleichen, sind Meisenkastchen im räumlichen Umfeld zu installieren (8 Meisenkastchen, z.B. Schwegler, Nisthöhle 1b). Die Kastchen sind regelmäßig im Herbst fachgerecht zu reinigen.

In Baum Nr. 5 wurde eine potenziell nutzbare Bruthöhle des Grünspechtes entdeckt. Diese ist im Rahmen der Planung zu erhalten und entsprechend Maßnahme Nr. 6.2 zu sichern.

Sollten im Rahmen des Vorhabens weitere nachgewiesene Höhlenbäume gerodet werden müssen, ist ebenfalls ein Ausgleich zu leisten (Je wegfallende Quartierstruktur ist das Anbringen von zwei Ersatzkastchen für Vögel/ Fledermäuse erforderlich).

Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des potenziell im Abrissgebäude brütenden Haussperling auszuschließen, sind Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen (2 Mauerseglerkastchen (hohe Eignung für Haussperling)).

Da ein ganzjähriges Vorkommen von Fledermäusen im von einem Eingriff betroffenen Gebäudebestand (Haus B und C) nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein Abriss bzw. eine Sanierung im Monat Oktober zu empfehlen. Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Tiere noch nicht im Winterschlaf und können dem Gefahrenbereich entfliehen. Ein Eingriff während der Aktivitätsphase der Fledermäuse insbesondere während der Wochenstubenzeit (je nach Witterung April – September) ist nicht zulässig. Aufgrund des Vorhandenseins einer Wochenstubenkolonie und der damit zusammenhängenden hohen Wahrscheinlichkeit von Tieren zu jeder Jahreszeit ist eine ökologische

Baubegleitung durchzuführen. Hierbei sind die Quartierstrukturen manuell zu entfernen. Sollten Fledermäuse anwesend sein, sind diese zu bergen und ggf. einer Pflege zuzuführen.

Um das Gebiet nach dem Verlust von einigen Gehölzstrukturen als Jagdhabitat für Fledermäuse aufzuwerten, ist eine Anlage von Blühstreifen empfehlenswert.

Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur bzw. das potenzielle Jagdhabitat zu vermeiden, ist die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.

## **5.8 Förderung der Artenvielfalt**

Grünflächen sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## **5.9 Gebietseigenes Saatgut**

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im

vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" oder 5.2 Schwäbisch und Fränkische Alp stammen.

#### **5.10 Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Das Areal sollte möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Hierzu sollten ein Teil der Außenfassaden der Neubauten als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### **5.11 Nachhaltige Ressourcennutzung**

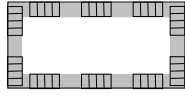
Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

#### **5.12 Vorhandene Gehölze**

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 sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen die vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz 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.

5.13

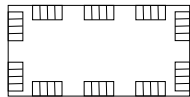


Biotop im Sinne des § 33 BNatSchG geschützte Biotop ("Feldgehölz am Donauhang südöstlich Riedlingen", Nr.1-7822-426-0172 und Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Zollhauserbach südlich Zollhauser Mühle", Nr.1-7822-426-0157; Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop (Nr.1-7822-426-0172) gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszufrieden.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schmitthecke) unzulässig.

5.14



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen" (Nr.:7823-341), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung); sowie deckungsgleich Naturschutzgebiet "Flußlandschaft Donauwiesen" (Nr.: 4.189)

5.15 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfadens "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 verputzten 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 sollen (falls zumutbar) 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 Ver-

meidung 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.

## **5.16 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".

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 sorgsam 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 Bodenmietten 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).

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.

### **5.17 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 Stadt Riedlingen ausdrücklich empfohlen.

### **5.18 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. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

### **5.19 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.

### **5.20 Ergänzende Hinweise**

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 11/2022.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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 Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden,

ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

## **5.21 Plangenauigkeit**

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, etc.). Weder die Stadt Riedlingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 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 04.04.2023 (GBl. S. 137), § 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 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), 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 Planzeihenverordnung (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 Stadt Riedlingen den Bebauungsplan "Kreisberufsschulzentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kreisberufsschulzentrum" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.07.2023.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Kreisberufsschulzentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.07.2023.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 06.07.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

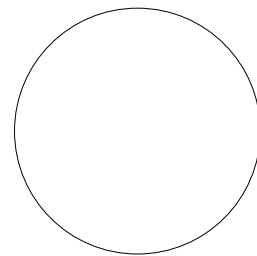
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

#### § 4 Inkrafttreten

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

Riedlingen, den .....

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

**7.1 Allgemeine Angaben****7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird für den Bereich der Kreisberufsschule sowie des ehemaligen Schwesternwohnheimes des Kreiskrankenhauses inklusive der nördlich angrenzenden Parkplatzflächen die städtebauliche Bestandssituation neu interpretiert. Hintergrund sind Neuplanungen im Bereich der Kreisberufsschule sowie geplante Umnutzungen des bestehenden ehemaligen Schwesternwohnheimes.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Riedlingen in Ortsrandlage, zwischen der B 312 und dem bestehenden Naturschutzgebiet "Flußlandschaft Donauwiesen".
- 7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kreisberufsschulzentrum" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Kreisberufsschulzentrum" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes, Lage im Raum**

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten der Stadt Riedlingen. Er beginnt ca. auf der Höhe des Kreiskrankenhauses Kapelle Hl. Geist und verläuft östlich der B 312 ("Zwiefalterstraße") in etwa deren Verlauf folgend bis zum Kreuzungsbereich B 312/"Ziegelhüttenstraße". Auf dessen Höhe knickt der Geltungsbereich Richtung Südsüdosten ab und trifft nach ca. 70 m auf das bestehende Naturschutzgebiet, entlang dessen Abgrenzung folgend sich das Plangebiet Richtung Norden bis in etwa zur Höhe des Kreiskrankenhauses Kapelle Hl. Geist erstreckt. Der so gezogene Geltungsbereich bildet einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang und bezieht auch die bestehenden Grünflächen mit ein.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 133/2, 357, 357/3, 358 (Teilfläche) und 359.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Donau-Ablach-Platten geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bestehende Gebäude wie die Kreisberufsschule sowie das ehemalige Schwesternwohnheim des Kreiskrankenhauses. Hieran angrenzend bestehen Parkplatzflächen.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine Steigung nach Nordwesten hinauf.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ermöglichung der teilweisen Neustrukturierung und Umgestaltung des bisher unbepplanten Areals. Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes sowie der Nutzungsvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches dient die Aufstellung der Zuführung neuer Nutzungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung.
- 7.2.2.2 Innerhalb des Plangebietes liegen neben den umgebenden Grünflächen zum einen die bestehenden Gebäude der Kreisberufsschule. Diese sollen teilweise abgerissen und neu gebaut bzw. erweitert werden. Um diese Umgestaltung zu ermöglichen und auch gleichzeitig eine abschließende städtebaulich sinnvolle Steuerung des Bereiches zu gewährleisten, wird das Erfordernis gesehen, diesen Bereich als Fläche für Gemeinbedarf entsprechend zu überplanen und die entsprechenden Steuerungselemente anzuwenden.
- 7.2.2.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient darüber hinaus der Umnutzung des im Plangebiet befindlichen Schwesterwohnheimes. Hier soll Wohnnutzung entstehen können, um das Areal einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zuführen zu können und dabei gleichzeitig dem Bedarf gerecht zu werden. Unter Umständen kommen auch wohnheimähnliche Nutzungen (z.B. Schülerwohnheim) in Betracht, so dass zur bedarfsgerechten und flexiblen Nutzung des Gebietes eine Überplanung als Wohngebiet erforderlich ist. Die an das Wohngebiet angrenzenden Flächen werden derzeit als Stellplatzflächen unter anderem mit Garagen, Gewächshäusern und Beetanlagen genutzt. Entsprechend der aktuellen Nutzung, aber unter Berücksichtigung einer anpassungsfähigen Verwendung der Fläche erfolgt die Überplanung als Kreisberufsschule mit Stellplatzflächen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

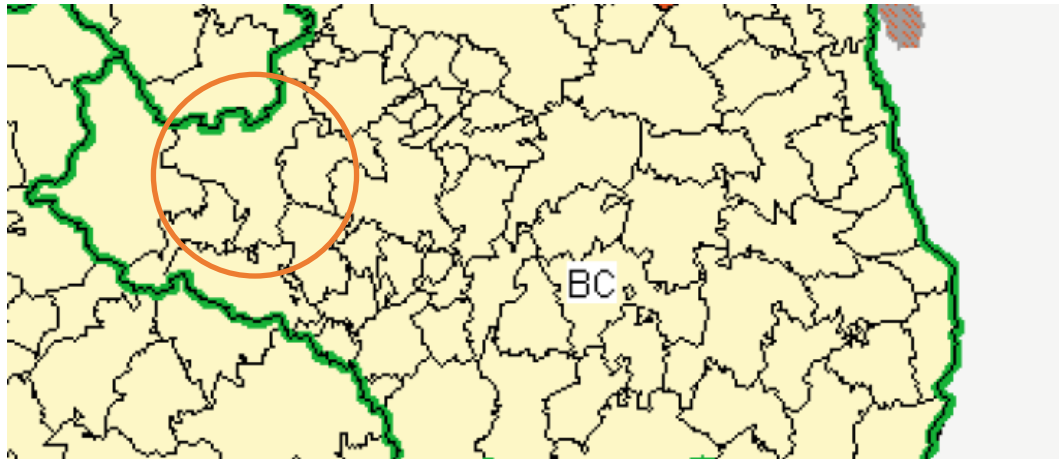
### **7.2.3 Übergeordnete Planungen**

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

- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr [...] zu konzentrieren.
- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Ulm(/Neu-Ulm)-Ehingen/D.-Riedlingen-(Herbertingen);  
"Landesentwicklungsachsen"
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"



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



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

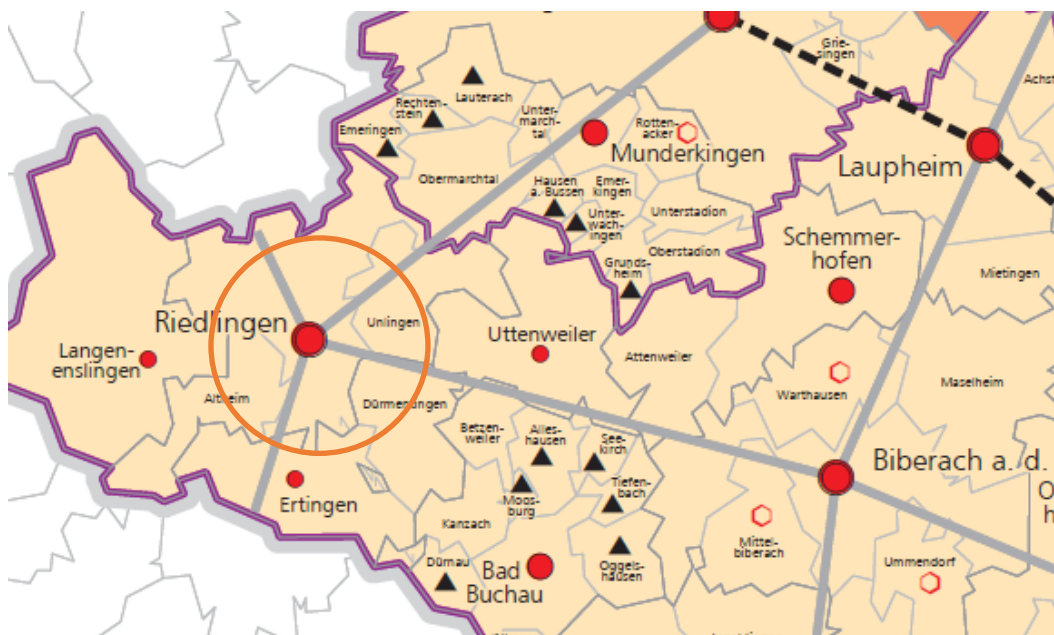
- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2.1.1.2 Die Standortvoraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
- Karte Raum- Ausweisung der Stadt Riedlingen als Mittelzentrumstruktur

7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung

vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- A IV (G) 2 Zentrale Orte nehmen Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahr. In den Zentralen Orten werden überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt.
- A IV (Z) 3 Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
- A IV (Z) 4 Die im Regionalplan festgelegten gemeinsamen Zentralen Orte (Doppelzentren bzw. Dreifachzentren) nehmen ihre zentralörtlichen Aufgaben und Funktionen als kooperative Zentrale Orte jeweils gemeinsam wahr. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben und Funktionen sowie die Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Standorte sind zwischen den beteiligten Gemeinden untereinander und aufeinander abzustimmen.
- A VI (G) 5 Als Standorte für die zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen sind grundsätzlich die Hauptorte der Gemeinden zu bevorzugen. Eine gute Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen soll gegeben sein, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- A VI (G) 6 Die Zentralen Orte übernehmen die zentralörtliche Grundversorgung für ihren jeweiligen Nahbereich. Für die übrigen zentralörtlichen Einrichtungen übernehmen die Zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich.
- A IV 2 (Z) 2 Ausweisung der Stadt Riedlingen als Mittelzentrum.
- A IV 4 (G) 1 Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
- B I 3 (G) 1 Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.
- B III 1 (Z) 6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B III 1 (Z) 8 Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden

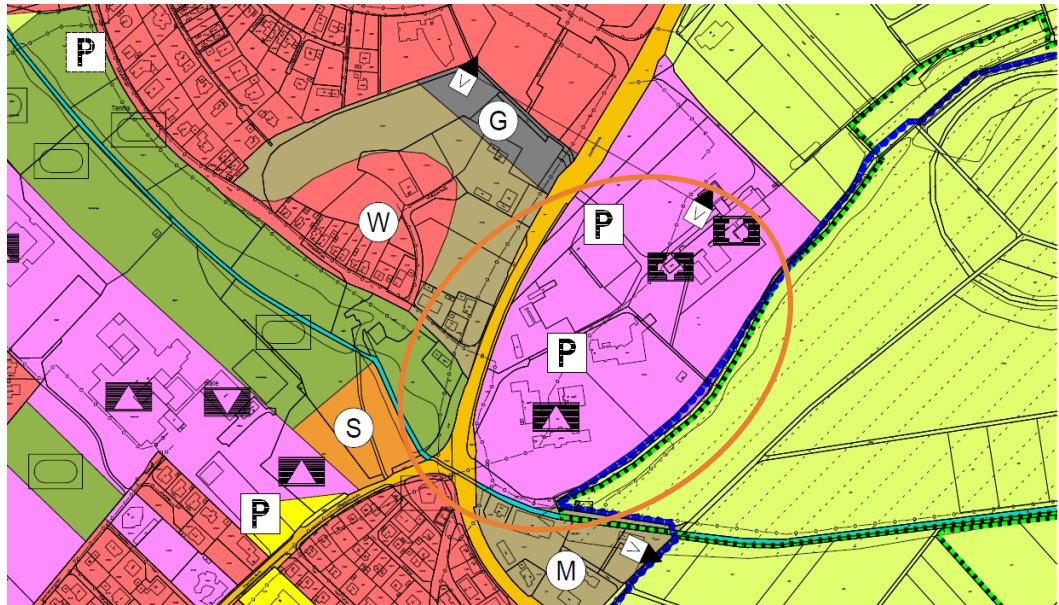
7.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller , Darstellung als ländlicher Raum



7.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

7.2.3.7 Die Stadt Riedlingen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Gemeinbedarfsflächen "Schule" und "Parkplätze" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Wohngebietes sowie im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

7.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gemeinbedarfsflächen "Schule" und "Parkplätze"



7.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Riedlingen geprüft. Dies ergibt sich aus der Bestandssituation vor Ort und den bereits ausgeübten Nutzungen, welche durch die aktuelle Planung unterstützt bzw. sinnvoll fortgeführt werden kann.

7.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde zum einen die Verfahrenswahl abgestimmt. Zum anderen wurde auf die Aspekte des Artenschutzes bzw. der artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie die Nähe zum FFH-Gebiet hingewiesen. Auch hinsichtlich des Lärmschutzes wurde eine Prüfung empfohlen.

7.2.4.3 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.

7.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kreisberufsschulzentrum" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- die zulässige Grundfläche liegt bei 7.700 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (siehe FFH-Vorprüfung von der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 06.07.2023)

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

## **7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

7.2.5.1 Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das in diesem Bereich bestehende Schwesternwohnheim soll künftig einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Um durch die planungsrechtliche Flexibilität möglichen Änderungen Rechnung zu tragen, wird auf die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet zurückgegriffen, wenngleich auch derzeit die Nutzung als Schülerwohnheim favorisiert wird.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche Zwecke) auf unzulässig darauf zielen, dass hier die anderweitigen Nutzungen dieser Nummer eher im Vordergrund stehen und möglich sein sollen, während eine Nutzung für kirchliche Zwecke an dieser Stelle wenig geeignet schein. Eine weitergehende Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wird daher nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen können und sollen innerhalb des Bereiches durchaus erforderlich sein. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht

auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

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

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die einzelnen Teilbereiche der Gemeinbedarfsflächen und des allgemeinen Wohngebietes (WA) kann eine Orientierung am Bestand und dessen Ausmaßen unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungen erfolgen und eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Gebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um eine sinnvolle und flexible Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen. 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 scheiden hierdurch z.B. aus.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe und unter Berücksichtigung der Bestandssituation wenig aussagefähig.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- Bei den festgesetzten Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden

mit Pult- oder Flachdach fließen sowohl die Dachüberstände als auch sonstige Elemente in die Bestimmung ein.

- 7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Neu- und Erweiterungsbauten bzw. Umbauten in den einzelnen Teilbereichen. Nebenanlagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) als auch außerhalb zulässig.
- 7.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **7.2.6 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen**

- 7.2.6.1 Für den südwestlichen Planbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Nutzung Kreisberufsschule festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen Nutzung des Areals im Bestand und spiegelt auch die weiterhin geplante Nutzung unter Berücksichtigung von Neuerrichtungen bzw. Erweiterungen in diesem Bereich wider. Der nördliche Bereich ist entsprechend der derzeitigen Nutzung und auch Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Stellplatzflächen festgesetzt. Hierbei findet auch eine mögliche teilweise Nutzung für die Kreisberufsschule schon Berücksichtigung, so dass die hier die Gemeinbedarfsfläche als Zusatz die Nutzung für die Kreisberufsschule beinhaltet.
- 7.2.6.2 Eine Trafostation ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.
- 7.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.6.4 Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO (der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme dienende Anlagen) können im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf zugelassen werden. Insbesondere kann hier die Einrichtung einer "Heizzentrale" sinnvoll sein. Um klarzustellen, dass diese Anlage dann nicht nur den Flächen für den Gemeinbedarf dienen soll, ist eine Festsetzung zu Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen. Damit kommt die Stadt Riedlingen dem Erfordernis nach, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes (...), insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen sind (§1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Plangebiet ist bereits erschlossen. Die entsprechenden Verkehrs- und Wegeverbindungen sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen bzw. Fuß- und Radweg festgesetzt und verlaufen als Hauptachse quer durch das Plangebiet südlich der Gemeinbedarfsfläche "Kreisberufsschule mit Stellplatzflächen" und trennt diese vom allgemeinen Wohngebiet. Über den Einmündungsbereich in die "Zwiefalter Straße" sind weitere Anbindungen gegeben.
- 7.2.7.2 Die Planung berücksichtigt somit auch die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

## **7.2.8 Wasserwirtschaft**

- 7.2.8.1 Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. Auf Grund der Bestandssituation kann von einer Sickerfähigkeit ausgegangen werden. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.
- 7.2.8.4 Das Baugebiet ist an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.8.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **7.2.9 Geologie**

- 7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.9.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

## **7.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

- 7.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße B 312 ein. Da im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit Überschreitungen zu rechnen ist, wurden diese im Rahmen der schall-technischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH (Bericht-Nr. 19-022/b vom 06.07.2023) ermittelt und bewertet.



Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kreisberufsschulzentrum" tagsüber eingehalten und nachts teilweise überschritten werden.

Im überbaubaren Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte auf allen betrachteten Geschossebenen tagsüber eingehalten. Im Nachtzeitraum treten im westlichen Bereich der Baugrenze bis zu einem Abstand von etwa 30 m Überschreitungen auf, wobei die höchsten Überschreitungen im 2. Obergeschoss zu erwarten sind. Hier wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 2 dB überschritten.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich im Nachtzeitraum in einem kleinen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes überschritten werden, ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme nicht verhältnismäßig und zielführend. Der Konflikt wird daher durch passive Maßnahmen (z.B. Orientierung der Festeröffnungen von Ruheräumen) gelöst.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

7.2.10.2 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen des nordwestlichen Gewerbegebietes "Zollhauserstraße" sowie der diversen Parkplätze im und um das Plangebiet ein. Die Gewerbelärmimmissionen der "Zollhauserstraße" wurden durch das Büro Sieber (Gutachten 19-022/a vom 30.09.2019) gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

7.2.10.3 Die Lärmimmissionen der Parkplätze auf das geplante allgemeine Wohngebiet wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH (Bericht-Nr. 19-022/b vom 06.07.2023) ermittelt und bewertet.

Da keine Bewegungszahlen der Parkplätze zur Verfügung standen, wurde in einem iterativen Prozess die maximal möglichen Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) werktags und während der lautesten Nachtstunde ermittelt, sodass die Immissionsrichtwerte 0,50 m vor der festgesetzten Baugrenze eingehalten werden. Im Tageszeitraum können demnach werktags bis zu 1.512 Bewegungen stattfinden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Während der lautesten Nachtstunde ergeben sich bis zu fünf Bewegungen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Bewegungshäufigkeiten werden tags als deutlich auf der sicheren Seite und nachts als realistisch angesehen.

Das Spitzenpegelkriterium wird aufgrund eines erforderlichen Abstandes von 28 m zwischen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet und Parkplatzgrenze (Parkplatzlärmstudie) nicht eingehalten. Es ergibt sich ein Konfliktbereich von etwa 4 m.

Da es sich bei den Gewerbelärmimmissionen durch die Parkplätze allerdings um für ein Wohngebiet typische Lärmimmissionen handelt, sind sowohl die

Spitzenpegel als auch die zu erwartenden Lärmimmissionen während der lautesten Nachtstunde im für das Wohnen verträglichen Maß zu erwarten. Auf die Festsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet.

## 8

# Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

---

### 8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

#### 8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans "Kreisberufsschulzentrum" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

#### 8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans "Kreisberufsschulzentrum" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

### 8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

#### 8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Riedlingen. Es beginnt ca. auf der Höhe des Kreiskrankenhauses der Sana Kliniken und verläuft östlich der B 312 ("Zwiefalterstraße") in etwa deren Verlauf folgend bis zum Kreuzungsbereich B 312/"Ziegelhüttenstraße". Auf dessen Höhe knickt der Geltungsbereich Richtung Südsüdosten ab und trifft nach ca. 70 m auf das bestehende Naturschutzgebiet, entlang dessen Abgrenzung folgend sich das Plangebiet Richtung Norden bis in etwa zur Höhe des Kreiskrankenhauses erstreckt. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Kreisberufsschule sowie des ehemaligen Schwesterwohnheimes des Kreiskrankenhauses samt der nördlich angrenzenden Parkplatzflächen mit u.a. Garagen, Gewächshäusern und Beetanlagen. Neben den Gebäuden, sowie Erschließung und Parkplätzen werden die Freiflächen als Wiese genutzt. Zudem ist das Gebiet durch einen üppigen Baumbestand welcher sowohl als Eingrünung sowie als Durchgrünung des Gebietes fungiert, geprägt. An den Geltungsbereich schließen wie oben beschreiben im Westen eine Straße sowie im Norden und Süden bestehende Bebauung an. Im Südosten schließt freie Landschaft in Form von Wiesen und Weiden an den Geltungsbereich an. Diese sind als FFH-Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen" (Nr. 7823-341) sowie deckungsgleich als Naturschutzgebiet "Flußlandschaft Donauwiesen" (Nr.: 4.189) geschützt.

- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine Vielzahl unterschiedlich genutzter, zum Teil bebauter Flächen. Zudem ist im gesamten Geltungsbereich ein gut etablierter Baumbestand vorhanden, dieser ist vielschichtig in der Zusammensetzung der Arten sowie des Alters der Gehölze. Bei artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Jahr 2018, welche in Teilen den Abgrenzungen des aktuellen Geltungsbereich entsprechen, wurde folgendes festgestellt: Im Plangebiet befinden sich potenzielle Lebensraumstätten für streng geschützte Tierarten, daraufhin wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Notwendigkeit für genauere Untersuchungen zu folgenden Tiergruppen festgelegt: Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Tagfalter, Wildbienen und Heuschrecken. Ob zusätzlich eine Erfassung von Reptilien und Haselmäusen erforderlich ist, sollte nach der Durchführung einer Relevanzbegehung beurteilt werden. Siehe hierzu das Artenschutzrechtliche Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gesundheitszentrum Riedlingen" in der Fassung vom 07.12.2018, erstellt durch das Büro Sieber. Für eine Teilüberarbeitung und Überprüfung des bestehenden Gutachtens, wurde das Gebiet im am 05.07.2023 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 06.07.2023). Dabei wurden die alten Baumbestände sowie die Bestandsgebäude kontrolliert und auf ihr Quartierspotenzial analysiert. Es wurden im vorliegenden Fall verschiedene Arten kartiert, weshalb eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen abgegeben wird.
- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene gem. § 33 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz am Donauhang südöstlich Riedlingen" (Nr. 1-7822-426-0172) schließt im Südosten direkt an den Geltungsbereich an. Westlich in etwa 30 m Entfernung befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Zollhauserbach südlich Zollhauser Mühle" (Nr. 1-7822-426-0157).
- Im Südosten schließt das FFH-Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen" (Nr. 7823-341) sowie deckungsgleich das Naturschutzgebiet "Flußlandschaft Donauwiesen" (Nr.: 4.189) an den Geltungsbereich an. Im Bereich der Donau schließt zudem das FFH-Gebiet "Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen" (Nr. 7922-342) an. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Dietmannsschottern; der geologische Untergrund ist daher vorwiegend aus Schottern und Sanden aufgebaut. Die Planfläche liegt in einem Siedlungsgebiet. Aus diesem Grund sind keine detaillierten Bodenkartierdaten vorhanden. Die Böden im Plangebiet sind in Teilen unversiegelt, aber auch dort deutlich anthropogen überprägt. Der Großteil des Geltungsbereiches ist jedoch bereits durch Gebäude, Erschließung, Parkplätzen und Ähnliches versiegelt. Davon abgesehen sind die übrigen vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürli-

cher Vegetation bewachsen. Diese können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Weiter Südlich des Plangebietes verläuft jedoch der "Zollhauserbach", welcher in etwa 600 m Entfernung in die "Donau" mündet. Von dieser ausgehend reichen bis an den geplanten Geltungsbereich Überschwemmungsflächen (HQ<sub>Extrem</sub> bis HQ<sub>10</sub>). Durch Rechtsverordnung nach WG a.F., ist in diesem Bereich das Überschwemmungsgebiet "Donau (BC, unterh. Riedlingen)" (Nr. 590437000012) festgesetzt. Mit einer Gefährdung durch Hochwasser aufgrund der topographischen erhöhten Lage des voraussichtlichen Geltungsbereiches wird nicht gerechnet. Das Gebiet ist bereits an die Wasserversorgung und das Abwasser angeschlossen. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine in Teilen bereits bebaute innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinfächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Der Laubbaumbestand trägt bedeutend zur Frischluftbildung bei und verbessert merklich das Mikroklima. Durch den Baumbestand im Geltungsbereich, kommt dem Gebiet kleinklimatische eine besonders hohe Bedeutung zu. Großklimatisch übernimmt das Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Dessen ungeachtet wird durch die versiegelten und bebauten Flächen die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen östlich des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche mit einem hohen Anteil an Laubbäumen, welche sich im Osten der Stadt Riedlingen befindet. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Kreisberufsschule sowie des ehemaligen Schwesterwohnheimes des Kreiskrankenhauses samt der nördlich angrenzenden Parkplatzflächen mit u.a. Garagen, Gewächshäusern und Beetanlagen. Neben den Gebäuden, sowie Erschließung und Parkplätzen werden die Freiflächen als Wiese genutzt. Zudem ist das Gebiet durch einen üppigen Baumbestand, welcher sowohl als Eingrünung sowie als Durchgrünung des Gebietes fungiert, geprägt. Das Gelände liegt leicht erhöht gegenüber der im Südosten anschließenden freien Landschaft. Durch die Umliegende Bebauung sowie Straßen ist das Gebiet bereits mit dem Ort vernetzt und stellt im Südosten den Ortsrand dar. Durch die bestehende Eingrünung treten die Gebäude in den Hintergrund.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Überplanung des Gebietes werden Gebäude teilweise abgerissen und neu gebaut bzw. werden diese erweitert. Zudem werden durch die Planung Neubauten ermöglicht. Dadurch werden Lebensräume im Bereich der Bestandsgebäude, der Wiesenfläche sowie den zu rodenden Bäumen verloren gehen. Der Baumbestand soll soweit möglich erhalten beleben. Zudem sind im Osten und Süden großflächig öffentliche Grünflächen festgesetzt, um hier Eingriffe auszuschließen. Im Artenschutz Kurzbericht vom 06.05.2023 (Sieber Consult GmbH) wurden Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorgeschlagen, welche im Bebauungsplan übernommen wurden. Hier ist zum Schutz des Baumbestandes zudem eine Pflanzbindung zur Sicherung des Bestandes festgesetzt.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen" (Nr. 7823-341) durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung von der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 06.07.2023). Zudem ist zwischen den Schutzgebieten (FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet) und der bestehenden bzw. geplanten Bebauung eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von etwa 30 m geplant. Die im Abstand von mehreren hundert Metern zum Plangebiet liegenden Biotope sind ebenfalls von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung bzw. Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das auftreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um Überplanung des Bestandes mit punktuellen mehr Versiegelungen handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits versiegelten Flächen nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung

durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Planung werden vor allem Gehölze welche innerhalb der Baugrenzen stehen für die Realisierung der Neu-, Um- und Anbauten gerodet werden müssen. Durch die Rodung der im südlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Nachdem der Großteil des Baumbestandes jedoch außerhalb der geplanten Bebauungen liegen und damit der Großteil der Bäume erhalten bleibt ist mit keinen erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu rechnen. Dies gilt auch für den eingeschränkten Umfang der neu zu bebauenden Fläche.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB) Durch die bereits in den Ortsrand eingebettet Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Bebauung mit bestehender Eingrünung, wirkt sich die geplante Bebauung, Umnutzung und Erweiterung nicht auf das Landschaftsbild aus.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im Osten, Süden und Westen des Plangebietes sind öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche zur Sicherung der bestehenden Eingrünung dienen und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen bzw. der geplanten Bebauung und dem FFH-Gebiet sowie dem Naturschutzgebiet schafft.
- 8.2.3.3 Zur Sicherung des wertvollen, bestehenden Gehölzbestandes ist auf den öffentlichen Grünflächen zudem eine Pflanzbindung festgesetzt.
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Zur Sicherung der potenziell nutzbaren Bruthöhle des Grünspechtes wird ein Baum im Osten als zu erhaltender Baum festgesetzt.
- 8.2.3.6 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann

daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehende Grünstrukturen dienen.

- 8.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.

### **8.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

#### **8.3.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**

- 8.3.1.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Kreisberufsschulzentrum" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung wäre somit nicht erforderlich.

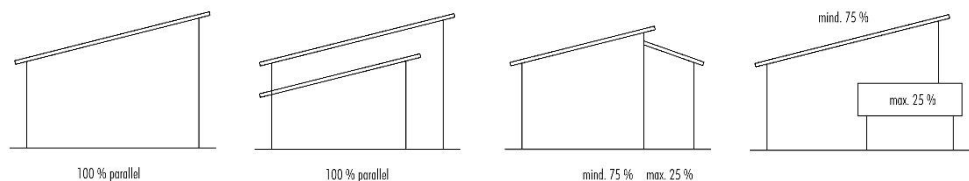


### 9.1 Örtliche Bauvorschriften

#### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen insgesamt eine unterschiedliche Dachlandschaft auf, bei der bei den neueren Bauten das Flachdach eine eher prägende Rolle spielt, während im älteren Teil das Satteldach mit Ansatz zum Walmdach vorherrscht. Die Erweiterung der Dachformen für den Hauptbaukörper beinhalten dabei neben dem Flachdach und dem Satteldach auch das Walmdach und Pultdach. Diese Dachformen sollen bei den Umbzw. Neubauten der funktionalen Bestandsgebäude einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für moderne Baukörper ermöglichen. Für Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind generell alle Dachformen auch unabhängig von der Definition für die Hauptbaukörper zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

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



9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es berücksichtigt zeitgemäße Bauformen und gewährleistet so die Funktionalität der geplanten Nutzungen. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

- 9.1.1.4 Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen, lediglich Metalloberflächen bzw. spiegelnde Oberflächen sollen aus Gründen der verträglichen Einfügung ausgeschlossen sein. So besteht ausreichend Spielraum bei der Ausgestaltung der geplanten Nutzungen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Bestandsnutzung und den nun geplanten Möglichkeiten und des beschränkten Maßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,79 ha

10.2.1.1 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,54	14,2 %
Gemeinbedarfsflächen	1,67	44,1%
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün und Fuß-/Radweg	0,20	5,3 %
Öffentliche Grünflächen	1,38	36,4 %

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Versorgungsleitung

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Biberach

Blick auf die bestehende  
Parkplatzflächen



Blick auf die Berufs-  
schule



Blick auf das beste-  
hende Wohnheim



Blick auf das Wohnheim  
mit angrenzenden Park-  
platzflächen



Blick auf das angren-  
zende Krankenhaus



Blick auf das Wohnheim  
mit vorliegender Freiflä-  
che



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

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

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

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

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

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

Riedlingen, den .....

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Kreisberufsschulzentrum" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Riedlingen, den .....

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)

## **12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

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

Riedlingen, den .....

.....

(Marcus Schafft, Bürgermeister)

## **12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedlingen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Kreisberufsschulzentrum" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Riedlingen, den .....

.....

(Marcus Schafft, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.07.2023

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

Projektkoordination	C. Berberich
Projektleitung	J. Beer
Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	K. Salinas
Immissionsschutz	J. Beer
Artenschutz	J. Hirling

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J. Beer)

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