www.buerosieber.de

Fassung vom 16.03.2020

Gemeinde Baindt

Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	19
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	21
5	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung	26
6	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	27
7	Hinweise und Zeichenerklärung	28
8	Satzung	38
9	Begründung – Städtebaulicher Teil	40
10	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	55
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	87
12	Begründung – Sonstiges	89
13	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	93
14	Begründung – Bilddokumentation	94
15	Verfahrensvermerke	95

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S 597)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 MI

Mischgebiet

Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Abweichend hiervon ist eine Sammelwerbeanlage innerhalb des Mischgebietes zulässig. Diese Sammelwerbeanlage darf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.3 GFZ .....

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.4 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf zusätzlich neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- durch geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten von Tiefgaragen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden

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

2.5 Z ....

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.6 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Ge-

schoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

– bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
– bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
– bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre oder Zwerchgiebel im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

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

2.7 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,00 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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

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

2.8	H .... m ü. NN	**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.9	**Höhe von Werbeanlagen**	Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximale traufseitige Wandhöhe um max. 1,00 m überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.10	o	**Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
2.11	a	**Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 55,00 m betragen (jegliche Richtung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)
2.12		**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.13		**Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden**

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der waagerechten Dachkanten) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

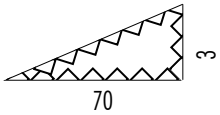
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.16

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



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

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

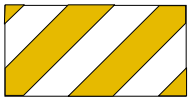
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18

Verkehrsflächen

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

2.19



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Unterhaltungs- und Fußweg**

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

2.20 **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün,

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

2.21 **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.22 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.25 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfällt, im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem westlich außerhalb des Geltungsbereiches geplanten Retentionsfilterbecken zuzuführen. Hier ist es zwischenzuspeichern und über die belebte Bodenzone zu filtern und anschließend gedrosselt in den "Sulzmoosbach" abzuleiten. Auch beim Einbau einer Zisterne ist der Überlauf an das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswasser oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.26

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** des "Sulzmoosbaches"; ohne bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig.

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

2.27

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig

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

2.28

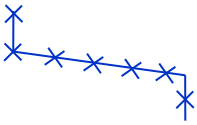
Wasserfläche des "Sulzmoosbaches" (nach geplanter Bachöffnung)

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

2.29

Flächen für Hochwasserschutzanlagen; entlang des gekennzeichneten Bereichs sind Anlagen zum Schutz vor Hochwasser (HQ_{Extrem}) des "Sulzmoosbaches" mind. in der festgesetzten Höhe herzustellen (beispielsweise Hochwasserschutzwand, Aufschüttung)

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

2.30 

Höhenpunkte für die Oberkante der geplanten Straße; zwischen dem jeweils festgesetzten Höhen ist die festgesetzte Oberkante des geplanten Geländes einzuhalten. Die Werte der Oberkante dürfen nicht unterschritten werden. Die Bereiche zwischen den festgesetzten Höhenpunkten müssen eine Höhe zwischen den angrenzenden Werten aufweisen.

(§ 9 Abs. 9 Nr. 16 c BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.31 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m bei Wohngebäuden und 6,00 m bei Gewerbegebäuden über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benut-

zung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden während der Nachtstunden (22-6 Uhr) sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.32 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) 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 oder
- regelmäßigen Befahren als Zufahrten zu Tiefgaragen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33 Dachbegrünung

Die Flachdächer (Dachneigung 0-3°) 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. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34 LR

Leitungsrecht für Regenwasserkanal zum Retentionsfilterbecken zu Gunsten der Gemeinde Baindt

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

2.35 LS 1

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) von Wohngebäuden sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume von Wohngebäuden ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 40 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) von Wohngebäuden benötigten Fensteröffnungen sowie Außenwohnbereiche sind vollständig auf die der Kreis-Straße K 7951 rückwärtigen Gebäudeseite (Osten) 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 zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

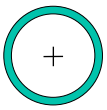
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36 LS 2

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

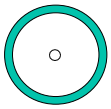
– Alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) von Wohngebäuden sind mit Festverglasung auszustatten.
– Schutzbedürftige Räume, die ausschließlich über festverglaste Fenster verfügen, sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.37 

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

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

2.38 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.39

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.40

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

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

2.41 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.
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm sowie Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Die öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone ist mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1 (Straßenraum und Ortsrandeingrünung)

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
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
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
Berberitze	Berberis vulgaris

Pflanzliste 2 (bachbegleitende Grünfläche)

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Silber-Weide	Salix alba

Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	Prunus padus
Bruch-Weide	Salix fragilis
Korb-Weide	Salix viminalis

Sträucher

Grün-Erle	Alnus viridis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Silber-Kriech-Weide	Salix repens argentea
Mandel-Weide	Salix triandra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.42 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum sowie 3 Solitärsträucher aus der o.g. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Sträucher können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.43

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

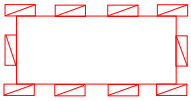
Pflanzung von lockeren Strauch-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen. In den Randbereichen sind feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln. Es sind Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen" – Pflanzliste 2 (bachbegleitende Grünfläche) zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" der Gemeinde Baindt

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

2.45 

Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite"; die Inhalte des Bebauungsplanes "Innere Breite" (Fassung vom 01.07.1987, rechtsverbindlich seit 06.11.1987) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ökopunkte aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf bzw. die Zahl der zugeordneten Ökopunkte beträgt 173.134. Der Ausgleichsbedarf wird somit vollständig gedeckt. Die zugeordneten Ökokontoflächen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1108 (Gemarkung Baindt), 64/1 (Gemarkung Berg), 57, 99/1, 108/1 (Gemarkung Baindt), 834 (Teilfläche, Gemarkung Baindt) sowie auf den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen).

Folgende Maßnahmen wurden auf den einzelnen Flächen durchgeführt:

Fl.-Nr. 1108 (Gemarkung Baindt):

- Ersatz für die ehemalige Ausgleichsfläche BPL "Dachser"
- 25.633 Ökopunkte

Fl.-Nr. 64/1 (Gemarkung Berg):

- Entwicklung einer Nasswiese
- 1.930 Ökopunkte

Fl.-Nr. 57, 99/1, 108/1 (Gemarkung Baindt):

- Herstellung der Durchgängigkeit am Sulzmoosbach
- 62.444 Ökopunkte

Fl.-Nr. 834 (Teilfläche, Gemarkung Baindt):

- Rekultivierung nach B 30 OU Ravensburg - Pflanzung Streuobst und Einzelgehölze
- 9.518 Ökopunkte

Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen):

- Dauerwaldflächen: Sukzessive Entfernung der nicht standortgerechten Fichten, sowie Pflanzungen von standortgerechten Laubhölzern wie Eiche und Erle

- Bannwaldflächen: Sukzessive Entfernung der nicht standortgerechten Fichte, sowie gruppenweise Initialpflanzung standortgerechter Weichhölzer wie Erle und Weide; anfänglicher Schutz der Initialpflanzungen vor Biberfraß. Nur die unbedingt benötigten Wege, sowie die südlichen drei Weiher werden durch Sicherung der Dämme erhalten. Entfernung von standortfremdem Jungwuchs. Ansonsten Entnahme aus der Nutzung.
- Naturnaher Bachabschnitt: Zulassen eines natürlichen Gewässerverlaufes sowie Zulassen der Bibertätigkeit
- Nur die weiterhin benötigten Wirtschafts- und Wanderwege, sowie die südlichen drei Weiher (kulturhistorisches Erbe) werden durch die Sicherung der Dämme erhalten. Dadurch Vermeidung von Konflikten zwischen Waldwirtschaft und Biber
- Von den genannten Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3, Gemarkung Ochsenhausen stehen der Gemeinde noch 103.611 Ökopunkte zur Verfügung. Dem Vorhaben werden davon 73.609 Punkte, d.h. ein Anteil von 71 % zugewiesen. Der verbleibende Überschuss von 30.002 Ökopunkten steht der Gemeinde Baindt für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

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

4.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" der Gemeinde Baindt

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Innere Breite" (Fassung vom 01.07.1987, rechtsverbindlich seit 06.11.1987) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" ersetzt.

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

4.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Zwerchgiebel, Eingangsüberdachungen) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

– Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

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

4.4 WD

Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

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

4.5 PD

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

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

4.6 FD

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

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

4.7 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand). Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

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

4.8 **Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern**

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständerung) und

– der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(Hinweis: Bei der Errichtung von PV-Anlagen ist die Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu beachten)

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

4.9 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

– max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
– Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
– Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
– Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.10 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.11 Materialien

Als Dachdeckung für Dächer von

– Hauptgebäuden
– Garagen sowie
– sonstigen Nebengebäuden

sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.12 Farben

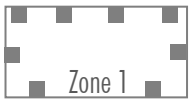
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.13



Werbeanlagen in dem Baugebiet (beispielhaft aus der Planzeichnung)

Zone 1: Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 18 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufe um max. 1 m überragen und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen (freistehend und an Gebäuden) darf 60 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Zone 2: Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 5,00 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen (freistehend und an Gebäuden) darf 25 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.14 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt:

Wohnungsgröße (WoFlV)	Stellplätze hierfür
kleiner 45 m^2	1,0
ab 45 m^2	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1 Umgrenzung von **Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**;

Im nördlichen Geltungsbereich liegt auf Flurstück 55 der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort "Marsweiler Straße 2" (Flächennummer 1346). Die Fläche wurde aufgrund der ehemaligen Nutzung als Spedition und Werkstatt als Altstandort erfasst und im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert.

Der Altstandort ist eingestuft in B-Entsorgungsrelevanz. Das heißt, der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der Nutzungshistorie kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Mit möglichen Verunreinigungen ist im Bereich des laut Erfassungsunterlagen noch existierenden Ölabscheiders zu rechnen.

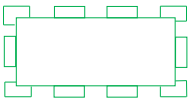
Zukünftige Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; §§ 4, 9, 10 BBodSchG; siehe Planzeichnung)

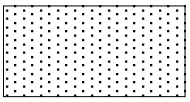
6 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

6.1 Überschwemmungsbereich eines HQ_{Extrem}-Ereignisses des "Sulzmoosbaches"

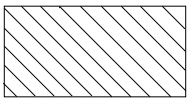
7 Hinweise und Zeichenerklärung

7.1 

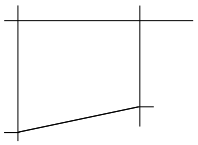
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes "Innere Breite" der Gemeinde Baindt (siehe Planzeichnung);

7.2 

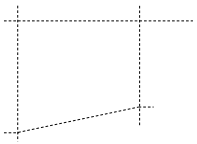
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.3 

geplantes Gebäude (Lagerhalle Bauhof) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.4 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.5 

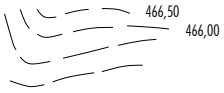
Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

7.6 Nr. ....;....m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

7.7 55/1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

7.8 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

7.9 ◆◆◆◆◆◆◆◆◆ **Flächen für Hochwasserschutzanlagen** außerhalb des Geltungsbereiches; entlang des gekennzeichneten Bereichs sind Anlagen zum Schutz vor Hochwasser (HQ_{Extrem}) des "Sulzmoosbaches" mind. in der festgesetzten Höhe herzustellen (beispielsweise Hochwasserschutzwand, Aufschüttung)

(siehe Planzeichnung)

7.10 **Begrenzungslinie für weiterführende Straße** außerhalb des Geltungsbereiches; weiterführende Straße im Bebauungsplan "Fischerareal Mischgebiet"

(siehe Planzeichnung)

7.11 **Geplante Böschung** bei Öffnung des "Sulzmoosbaches" (siehe Planzeichnung)

7.12 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden – soweit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich – abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

7.13 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und Gebäude und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Hausrotschwanz sind drei Halbhöhlennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
- Für den Haussperling sind zwei Sperlingskoloniehäuser (z.B. Schwegler 1SP) an Gebäuden in räumlicher Nähe anzubringen.
- Für Kohl- und Blaumeise sind drei Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, zwei Kästen mit 26 mm Lochdurchmesser, ein Kasten mit 32 mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind sechs Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen, Ausnahme Haussperling).
- Für höhlen- und spaltenbewohnende Fledermausarten sind drei Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, Fledermaushöhle 2FN).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat möglichst in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Bäume und dem Gebäudeabriss.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.

– Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen. Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 10.02.2016.

7.14

Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

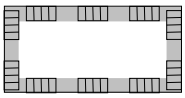
7.15

Vorhandene Strauchgruppe (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

7.16 **Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten - wenn möglich - erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

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, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten 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 "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.

7.17 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des europäischen Schutzgebietsnetzwerkes "Natura2000"**; hier Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311), außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung).

7.18

"Sulzmoosbach" (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung); verdolte Abschnitte sind mit einer gestrichelten, offene mit einer durchgezogenen Linie dargestellt.

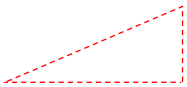
7.19 **Gewässerrandstreifen**

Seit Inkrafttreten des Wassergesetzes am 01.01.2014 gelten nach § 29 Wassergesetz (WG) auch für den Innenbereich Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante, ansonsten bei fehlender Gewässerböschungsoberkante ab der Linie des Mittelwasserstandes.

Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen.

Folgendes ist im Bereich des Gewässerrandstreifens verboten (gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg):

- Einsatz und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
- Anpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Entnahme von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

7.20 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

7.21 Kanal zum Retentionsfilterbecken

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Kanal zum Retentionsfilterbecken (siehe Planzeichnung)

7.22 Mischwasserkanal (Bestand)

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Mischwasserkanal (siehe Planzeichnung)

7.23 R

Retentionsfilterbecken außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)

Es ist geplant in dem Retentionsfilterbecken Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen und von privaten Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu behandeln. Der Bereich soll als naturnahes Retentionsbecken mit natürlichen Böschungswinkeln angelegt werden.

7.24 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

7.25 **Hochwasser**

Das Plangebiet liegt laut bisherigen Hochwasserkarte (HWGK) im Überschwemmungsbereich eines HQ_{100}- sowie eines HQ_{Extrem} -Ereignisses. Diese sind aber nicht aktuell. Im Bereich des Plangebietes selbst ist der "Sulzmoosbach" aktuell noch verdolt.

In einem parallelen Verfahren beabsichtigt die Gemeinde Baindt Hochwasserschutzmaßnahmen am "Sulzmoosbach" durchzuführen. Der nördlich verlaufende, verdolte Abschnitt des "Sulzmoosbaches" soll im Rahmen der Bauausführung aufgedeckt werden, um die Überschwemmungsfläche HQ_{100} und HQ_{Extrem} mittels Bereitstellung von Retentionsfläche zu reduzieren bzw. zurück zu nehmen. Bei einer positiven wasserrechtlichen Genehmigung und Umsetzung dieser Maßnahmen entfallen die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen und Einschränkungen zur baulichen Nutzung, da in diesem Fall das Plangebiet dieses Bebauungsplanes keine Überschwemmungsflächen nach § 76 WHG mehr in Anspruch nimmt.

Gemäß § 78 c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten.

7.26 Bodenschutz

Bei den Böden handelt es sich um hochwertige, verdichtungsempfindliche Böden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchzuführen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Es wird empfohlen im Bereich der Abgrabung und späteren Böschungsbereich des zu öffnenden "Sulzmoosbaches" eine mind. 20 cm mächtige Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden herzustellen. Der Bereich der verbleibenden Grünfläche als bachbegleitende Zone sollte mit einer mind. 50 cm mächtigen Bodenschicht ausgeführt werden. Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

7.27 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

7.28 Brandschutz

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

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

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

Die Feuerwehr Baindt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehr der Großen Kreisstadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

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

7.29 Ergänzende Hinweise

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung,

mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

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

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Baindt, Marsweiler Straße 4, eingesehen werden.

7.30 Plangenauigkeit

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

7.31 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt den Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie "10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 17.09.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 16.03.2020.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ökopunkte aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf bzw. die Zahl der zugeordneten Ökopunkte beträgt 173.134. Der Ausgleichsbedarf wird somit vollständig gedeckt. Die zugeordnete Ökokontoflächen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen), Fl.-Nr. 1108 (Gemarkung Baindt), 64/1 (Gemarkung Berg), 57, 99/1, 108/1 (Gemarkung Baindt), 834 (Teilfläche, Gemarkung Baindt).

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.03.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 16.03.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Innere Breite" (Fassung vom 01.07.1987, rechtsverbindlich seit 06.11.2018) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu:

- Dachformen
- Dachneigung
- Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Widerkehre und Zwerchgiebel
- Dachaufbauten
- Materialien
- Farben
- Werbeanlagen in dem Baugebiet
- Anzahl der Stellplätze dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Baindt, den .....

.....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben

9.1.1 Zusammenfassung

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

9.1.1.2 Das Plangebiet befindet westlichen anschließend an das Gemeindezentrum und wird im Osten durch den Bereich des ebenfalls im Bauleitverfahren befindlichen Bebauungsplan "Wohnen Fischerareal" und 9. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" sowie den örtlichen Bauvorschriften hierzu und weiter im Süden vom Gelände des Bauhofes und der Feuerwehr an der "Ziegeleistraße" begrenzt, im Westen verläuft die Kreisstraße K 7951, im Norden angrenzend die "Marsweiler Straße". Auf der Fläche des Plangebietes sind hauptsächlich Grünflachen, Gebäude, die durch die Gemeinde genutzt werden, sowie Park- und Verkehrsflächen vorzufinden.

9.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Mischgebietsflächen, um die Realisierung von Wohnbebauung und Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Dies dient der Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs, der auf Grund von Wanderungsgewinnen vorhanden ist und der verbrauchernahen Versorgung mit Lebensmitteln. Die Fläche befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Ortskern II". Deshalb wird mit dieser Planung der städtebaulichen Neuordnung des Gemeindezentrums Rechnung getragen.

9.1.1.16 Die überplanten Flächen werden im rechtgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Schussental größtenteils als "Grünflächen" und "Mischbauflächen" (M) dargestellt. Es erfolgt eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich der Ortsmitte der Gemeinde Baindt und wird im Osten durch den Bereich des ebenfalls im Bauleitverfahren befindlichen Bebauungsplan "Wohnen Fischerareal" und 9. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu begrenzt. Im Norden verläuft die "Marsweiler Straße", im Westen bildet die Kreisstraße (K 7951) den Rand des Geltungsbereiches. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das Gelände des Bauhofes und der Feuerwehr an.

9.1.2.2 Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet "Ortskern II".

9.1.2.3 Im südlichen Bereich der Planung grenzt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Innere Breite" und überlagert diesen teilweise.

Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "Marsweiler Straße" die erforderlichen Sichtflächen und die für die Bereiche der wasserwirtschaftlichen und landschaftsplanerischen Maßnahmen die erforderlichen Flächen (Öffnung des "Sulzmoosbaches") in den Geltungsbereich aufgenommen.

9.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 19 (Teilfläche), 52, 53 (Teilfläche), 53/1 (Teilfläche), 55 (Teilfläche), 55/1, 55/2, 55/7, 56/3, 56/4 (Teilfläche), 87 (Teilfläche), 575/1 (Teilfläche) und 575/2 (Teilfläche).

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

9.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

9.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Schussental. Die landschaftlichen Bezüge werden vom Bodenseebecken geprägt.

9.2.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Gebäude, die momentan durch die Gemeinde genutzt werden, im Zuge der Neuordnung aber abgerissen werden sollen. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

9.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

9.2.2 Erfordernis der Planung

9.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Überlegungen des städtebaulichen Wettbewerbes zur städtebaulichen Neuordnung des Gemeindezentrums aus dem Jahr 2014/15 konkretisieren und die planerischen Voraussetzungen dazu schaffen. Bereits damals wurde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die Realisierung von Wohnbebauung in einem Mischgebiet angedacht. Dieser Bebauungsplan dient der Ausweisung von Mischgebietsflächen mit oben beschriebenen geplanten Nutzungen, um die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen und den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung sowie den Wohnraumbedarf, der auf Grund von Wanderungsgewinnen vorhanden ist, zu decken.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

9.2.2.2 Der Bebauungsplan "Innere Breite" kann in seiner verkleinerten Fassung weiter bestehen. Vorliegend setzt der Bebauungsplan "Innere Breite" Flächen für den Gemeinbedarf fest. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Feuerwehr und Bauhof der Gemeinde Baindt. Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" wurden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Herstellung einer Lagerhalle für den Bauhof sowie die Realisierung einer Feuerwehrzufahrt auf die Kreisstraße (K 7951) geschaffen. Das Erfordernis des Bebauungsplanes "Innere Breite" besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr und des Bauhofs der Gemeinde Baindt. Dem trägt der Bebauungsplan "Innere Breite" Rechnung. Dies wird auch nicht durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches tangiert. Die Bedürfnisse der Feuerwehr sowie des Bauhofes werden auch ausreichend in dem verkleinerten Geltungsbereich berücksichtigt.

9.2.3 Übergeordnete Planungen

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

– 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

– 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

– 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß);

2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden.

Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

– 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [. . .]

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 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 "Raumkategorien" Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum.

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

– 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

– 2.2.3 (1) 2.2.3 (2) /Strukturkarte Regionale Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den

Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.

Darstellung der Gemeinde Baindt als Teil des Verdichtungsbereiches innerhalb der Region.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" — Ausweisung der Gemeinde Baindt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [. . .] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

9.2.3.3 Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Die Gemeinde Baindt ist im Regionalplan als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sie sich im Verdichtungsbereich innerhalb der Region. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee Oberschwaben.

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

9.2.3.5 Der regionale Grünzug Nr. 01 "Zusammenhängende Landschaft im nördlichen Schussental mit Anschluss an den Altdorfer Wald" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

9.2.3.6 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Grünfläche und geringfügig als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

9.2.3.7 Als Mischbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

9.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

9.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

9.2.4.1 Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet Ortskern II. In den Jahren 2014/15 wurde hierzu ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Überlegungen dieses Wettbewerbes konkretisieren und die planerischen Voraussetzungen dazu schaffen. Deshalb wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Baindt geprüft.

9.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung und einer FFH- Vorprüfung sowie auf die Gültigkeit des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens hingewiesen. Des Weiteren wurde der Umgang mit den ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten HQ_{100} sowie HQ_{Extrem} und die geplante Bachöffnung angesprochen. Dieses Thema wurde zusätzlich in einem Termin im Landratsamt mit der Gemeinde und dem Erschließungsplaner ausführlich behandelt.

9.2.4.3 Ziel der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln sicherzustellen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen sowie unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

9.2.4.4 Für das geplante Mischgebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

9.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

9.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

9.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.2.4.8 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

9.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

9.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung gab es intensive Beratungen zur Anpassung der im Wettbewerb gezeigten Planungen als Grundlage zu diesem Bebauungsplan. Final wurden 3 unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Hierbei wurden die Plangebiete der beiden Bebauungspläne "Mischgebiet Fischerareal" und "Wohnen Fischerareal", welches sich ebenfalls in Aufstellung befindet, gemeinsam entwickelt, da sie in engen räumlich und zeitlichen Zusammenhang stehen. Das Konzept der städtebaulichen Entwürfe teilt das Gebiet in vier Bereiche. Ganz im Westen ist die Ansiedlung des gewerblichen Anteils im Mischgebiet geplant. Östlich anschließend sollen die Wohnnutzungen des Mischgebietes und durch die Erschließungsstraße getrennt die neue Wohnbebauung des Wohngebietes realisiert werden. Ganz im Osten (im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen Fischerareal") wurde die Bestandsbebauung westlich der "Küferstraße" aufgenommen, die in den städtebaulichen Entwürfen aber nicht gesondert dargestellt wurde.

9.2.5.2 Die Alternative 1 ordnet den Lebensmittelmarkt (und damit die gewerbliche Nutzung) im Westen des Plangebietes an, um eine lärmabschirmende Wirkung zur Kreisstraße K 7951 gegenüber der Wohnbebauung im Mischgebiet zu haben und gleichzeitig mit der südlich anschließenden geplanten Lagerhalle des Bauhofs den Rand des Gemeindegebietes zur offenen Landschaft zu bilden. Entlang der Kreisstraße ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im östlichen Bereich reihen sich 5 Mehrfamilienhäuser entlang einer imaginären Nord-Süd-Achse im Plangebiet des Mischgebietes und 5 Stadtvillen im Plangebiet des Wohngebietes. Ganz im Osten (im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen Fischerareal" wurde die Bestandsbebauung westlich der "Küferstraße" aufgenommen. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt für Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung von der "Marsweiler Straße" aus. Die Straße verläuft entlang der geplanten bachbegleitenden Grünfläche, die durch die Öffnung der Verdolung des Sulzmoosbaches entstehen soll, gen Osten um dann entlang der gemeinsamen Grenze der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne im Süden in die "Ziegeleistraße" einzumünden.

9.2.5.3 Die Alternative 2 zeigt eine getrennte Erschließungsvariante für den Lebensmittelmarkt und die Wohnnutzungen. Hierbei gehen beiden Erschließungsstraßen von der "Marsweiler Straße" ab, wobei die Erschließungsstraße der Wohnnutzungen den "Sulzmoosbach" über ein Brückenbauwerk quert. Sie verläuft dann nach Süden und mündet in die "Ziegeleistraße". Im mittleren Bereich dieser Erschließungsstraße sind Verkröpfungen dargestellt, die eine Art Quartiersplatz bilden. Zur Verkehrsberuhigung soll mittig eine Insel mit einer Bepflanzung entstehen, die damit die Fahrspuren verengt. Die Bebauung der Wohnnutzung unterscheidet sich in der Art, Anzahl und Anordnung der Gebäude. Westlich der Erschließungsstraße sind vier Stadtvillen locker verteilt im nördlichen

Bereich gefolgt von drei Mehrfamilienhäusern im Süden dargestellt. Östlich sind drei Stadtvillen im Norden sowie drei Mehrfamilienhäusern im Süden in Reihe angeordnet.

9.2.5.4 Auch in Alternative 3 gibt es eine getrennte Erschließungsvariante für den Lebensmittelmarkt und die Wohnnutzungen. Die Erschließungsstraße der Wohnnutzungen führt hier aber von der östlich gelegenen "Küferstraße" in das Wohngebiet, verläuft dann entlang der geplanten bachbegleitenden Grünfläche gen Westen, um dann entlang der gemeinsamen Grenze der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne im Süden in die "Ziegeleistraße" zu münden. Beidseitig der Erschließungsstraße sind Stadtvillen locker angeordnet. Nur im Nordosten sind zwei Mehrfamilienhäuser geplant.

9.2.5.5 Im weiteren Verlauf der Planungen hat die Gemeinde noch die Realisierung eines Demenzzentrums angeregt. Dieses könnte im südlichen Bereich des Mischgebietes vorgesehen werden. Hierfür hat man in Alternative 1 die 3 südlichen Mehrfamilienhäuser durch die Planungen zum Demenzzentrum ersetzt.

9.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

9.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung des Ortskerns nach Westen zu ergänzen und damit die Gemeindegrenze abzurunden. Der Bereich schließt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an. Die geplante Bebauung orientiert sich an deren Ausrichtung.

9.2.6.2 Das geplante Mischgebiet wird durch eine Sammelstraße erschlossen, die im Norden in die "Marsweiler Straße" und im Süden in die "Ziegeleistraße" einmündet.

9.2.6.3 Zur Erläuterung des räumlich-strukturellen Konzeptes wurde eine 3D-Visualisierung erarbeitet. Dieses diente als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Beratungen des Gemeinderates zu dem Festsetzungskonzeptes und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

9.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt. Speziell im Bereich der kompakteren Bauformen (Geschoßwohnungsbau, Reihen- oder Kettenhäuser) ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Des Weiteren ist ein Anschluss aller Gebäude an die gemeindliche Fernwärmeversorgung geplant.

9.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

9.2.7.1 Für den Bereich ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

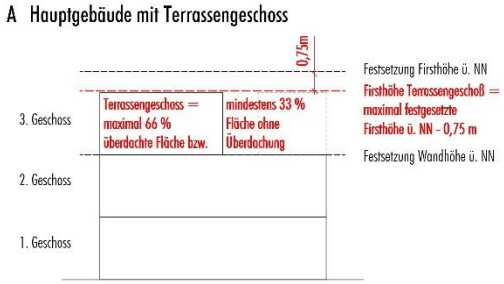
9.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Baufenster Veränderungen wie folgt vorgenommen:

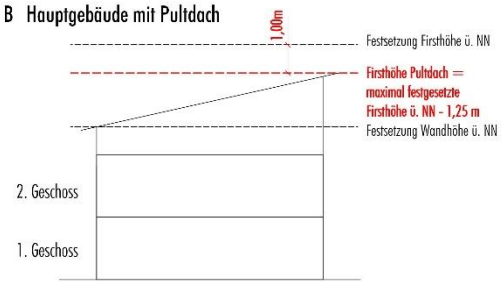
- Im Mischgebiet ist eine Reduzierung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Die genannten Nutzungen sind an anderen Stellen im Gemeindegebiet Baindts bereits vorhanden bzw. bedürfen einer genauen Prüfung, um für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke unlösbare Konfliktpotenziale auszuschließen.
- Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Es lassen keine Gebäude erwarten, die die immissionsschutztechnischen Anforderungen erfüllen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Mischgebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Gebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Es soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst wenige Änderungen an dem Status quo erfolgen sollen. Bisher sind keine Mobilfunkanlagen im Plangebiet vorhanden ohne, dass es zu Versorgungsengpässen gekommen wäre. Daraus lässt sich ableiten, dass die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes nicht gefährdet und ein Standort im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich wäre.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort Baindt befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,60 bzw. 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete gebiete.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 1,00 befindet sich im Rahmen der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die festgesetzten First- und Wandhöhen orientieren sich an der Höhe der Erschließungsstraße.

– Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schemata dargestellt.





– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

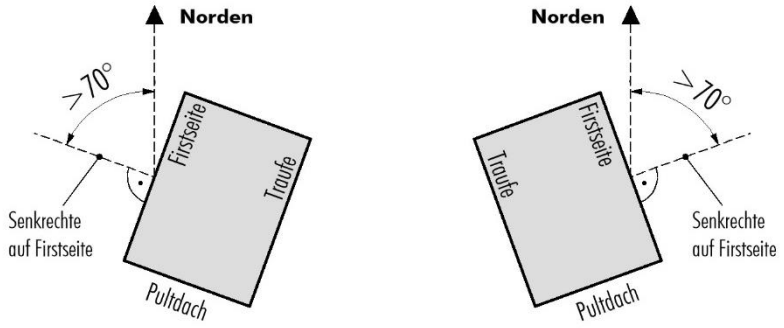
9.2.7.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

9.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 55 m. Im Bereich des Mischgebietes (MI) stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

9.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Nur die Festsetzungen auf dem Grundstück 1 des geplanten Lebensmittelmarktes weichen hiervon ab, da in diesem Fall die Form und Lage des bestehenden Baukörpers andere Vorgaben erfordert.

Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

9.2.7.7 Die höhere der waagerechten Dachkanten (Firstseite) von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, möglichst wenig ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



9.2.7.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das allgemeine Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

9.2.7.9 Der Bereich ohne bauliche Anlagen dient der Wahrung des notwendigen Abstandes zur Kreisstraße 7951.

9.2.7.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch

für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

9.2.7.11 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7951 sowie der "Marsweilerstraße" ein. Zudem wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärm-Immissionen des südlich befindlichen Bauhofes bzw. Wertstoffhofes ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" wurde ein Lärmschutz-Konzept erarbeitet, welches sicherstellt, das mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Lärm-Immissionen des Bauhofes/Wertstoffhofes im östlichen Bereich der Plangebietes (Bereich mit geplanter Wohnbebauung) zu rechnen ist (Gutachten Büro Sieber vom 28.11.2018). In diesem Bereich sind daher keine Lärmschutz-Maßnahmen aufgrund der Gewerbelärm-Immissionen des Bauhofes/Wertstoffhofes erforderlich.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist nach dem derzeitigen Planungsstand die Umsetzung eines Verbrauchermarktes vorgesehen, was sich auch im Festsetzungskonzept widerspiegelt (eingeschossige Bauweise festgesetzt). Da jedoch auch im westlichen Bereich des Plangebietes theoretisch schützenswerte Nutzungen entstehen könnten, wurden für diesen Bereich Lärmschutz-Festsetzungen in Bezug auf die Verkehrs- bzw. Gewerbelärm-Immissionen (LS 1 und LS 2) getroffen. Durch diese Maßgaben können gesunde Wohnverhältnisse in diesem Bereich sichergestellt werden. Auf eine detaillierte schalltechnische Begutachtung wurde aufgrund der vorgesehenen Nutzungen verzichtet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist aufgrund des Abstandes zur Kreis-Straße K 7951 sowie zur "Marsweiler Straße" mit keinen Konflikten aufgrund von Verkehrslärm-Immissionen zu rechnen.

Da im westlichen Bereich aufgrund des Festsetzungskonzeptes ein Verbrauchermarkt bauplanungsrechtlich umsetzbar und nach dem derzeitigen Sachstand auch vorgesehen ist, wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft, ob ausgehend von einem solchen Markt mit Konflikten aufgrund von Gewerbelärm-Immissionen im Plangebiet zu rechnen ist. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber (Gutachten vom 20.09.2018) vorgenommen. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts im östlichen Bereich des Plangebietes eingehalten werden. Der maximal zulässige Spitzenpegel wird tagsüber und nachts eingehalten. Ein Verbrauchermarkt führt nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im östlichen Bereich des Plangebietes. Daher sind diesbezüglich keine Lärmschutz-Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Je nach konkreter Ausführung eines Marktes sind möglicherweise auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens Lärmschutz-Bestimmungen festzulegen.

9.2.8 Infrastruktur

9.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die

Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

9.2.8.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

9.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Direkt südlich anschließend, auf dem Gelände des Bauhofes ist bereits eine Wertstoff-Insel vorhanden.

9.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

9.2.8.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

9.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

9.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Marsweiler Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

9.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle am Dorfplatz/ "Küferstraße" durch die Linien des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundes gegeben. Die nächstgelegenen Bahnhöfe liegen in Ravensburg und Weingarten.

9.2.9.3 Durch den Fußweg entlang des geöffneten "Sulzmoosbaches" wird eine Verbindung zum Gemeindezentrum geschaffen

9.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die "Marsweiler Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. Außerdem sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

9.2.9.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt für den vorgesehenen Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung von der "Marsweiler Straße" aus. Die Erschließungsstraße verläuft entlang der geplanten Grünfläche gen Osten um dann entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches im Süden in die "Ziegeleistraße" einzumünden. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung Verkehrs-Verlangsamung vorgesehen (siehe Planskizze unten). Für die Verkehrsfläche wird auf die Einzeichnung von konkreten Flächen für Begleitgrün zur Ver-

kehrsberuhigung in die Planzeichnung verzichtet. Diese können entweder im Rahmen der Erschließungs-Planung vorgesehen werden oder zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern festgelegt werden.

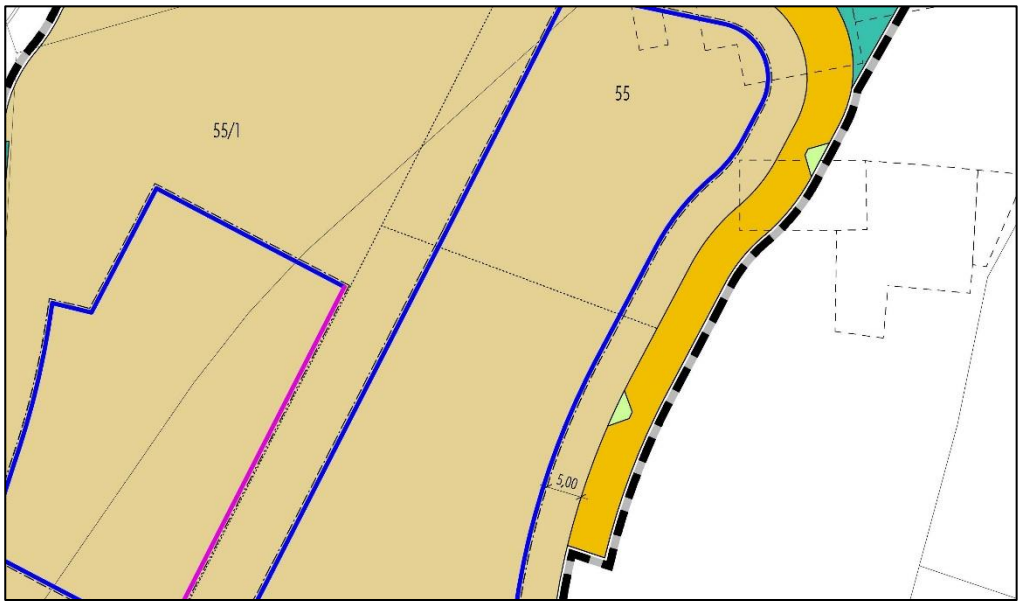


Abbildung 1: Planskizze Begleitgrün zur Verkehrsberuhigung

9.2.9.6 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt.

9.2.9.7 Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

9.2.10 Gebäudetypen

9.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im westlichen Bereich vorgesehen. Er stellt die für den hauptsächlich gewerblich genutzten Teil des Mischgebietes erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Auf Grund seiner Gesamthöhe können hier Hallen umgesetzt werden.
- Typ 2 ist im östlichen Teil der Planung vorgesehen. Er ist für den Geschoßwohnungsbau oder den Typ der so genannten "Stadtvilla" zugeschnitten. Der Begriff "Stadtvilla" steht hierbei jedoch nicht in primär für eine eventuelle Exklusivität der Bauform, sondern hat sich für Grundrisslösungen eingebürgert, die auf ein nahezu quadratisches Format beruhen. Für die Gebäude dieses Typs ist eine gemeinsame Tiefgarage sinnvoll.

10 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

10.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Mischgebiet Fischerareal" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet westlich des Ortes Baindt ausgewiesen.

10.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle (Teilbereich) sowie Grünland mit (Obst-) Baumbeständen und einen Teilbereich der nördlich gelegenen "Marsweiler Straße" am westlichen Siedlungsrand des Haupt-Ortes Baindt. Es schließt im Süden und Osten sowie im Nordosten an bestehende Bebauung an.

10.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental im östlichen Bereich als Mischbaufläche (Bestand und Planung) sowie im zentralen und westlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt für den Bereich keine weiteren Maßnahmen oder Flächen dar. Der Flächennutzungsplan wird durch den Gemeindeverband Mittleres Schussental geändert. Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Raumnutzungskarte) sind für die überplanten Flächen keine verbindlichen Ausweisungen getroffen. Der gewählte Standort ist auf Grund des südlich angrenzenden Mischgebietes und der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage für ein Mischgebiet in hinreichendem Maß geeignet.

10.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs auf Grund von Wanderungsgewinnen. Zudem soll im westlichen Bereich die Möglichkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden.

Der nördlich verlaufende, verdolte Abschnitt des "Sulzmoosbaches" soll im Rahmen der Bauausführung aufgedeckt werden, um das Überschwemmungsrisiko für HQ_{100}-und HQ_{Extrem}-Ereignisse mittels Bereitstellung von Retentionsfläche auszuräumen.

10.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Westen bzw. 0,4 im Osten, maximalen Gebäudehöhen von etwa 9 m bzw. 13 m, Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke sowie mit öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und als bachbegleitende Zone. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Flach-, das Sattel-, das Pult- und das Walmdach für den östlichen Bereich, sowie ausschließlich das Flachdach für den westlichen Bereich vorgegeben.

Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, sowie Dachbegrünungen zulässig. Die Dachbegrünung dient dazu, die Flachdächer insbesondere im westlichen, am Ortsrand liegenden Bereich landschaftsverträglicher zu gestalten. Sie stellt keinen Grundzug der Planung dar.

10.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Schutzgebiete und Biotope sowie Schutzgut Wasser über das Plangebiet hinaus. Für die restlichen Bereiche ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

10.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,58 ha, davon sind 1,07 ha Mischgebiet, 0,31 ha Verkehrsflächen und 0,20 ha Grünflächen.

Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass der Bereich bereits in Teilbereichen bebaut ist.

10.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 173.134 Ökopunkten erfolgt vollständig durch das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Baindt.

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

10.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht direkt berührt. Lediglich in westlicher Richtung, an das Dorfgebiet von Baindt angrenzend, beginnt der Regionale Grünzug Nr. 01 "Zusammenhängende Landschaft im nördlichen Schussental mit Anschluss an den Altdorfer Wald". Eine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

10.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 08.04.2006):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental bereits im östlichen Teilbereich als Mischbaufläche (Bestand und Planung) dargestellt. Der westliche und weitaus größere Teil des Plangebietes ist allerdings als Grünfläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit

den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nur teilweise übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 20 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich um das Fließgewässer "Sulzmoosbach". In diesem Teilbereich (Fließgewässer LRT 3260, ggf. LRT 91E0*) sind als Erhaltungsziele die Vorkommen von Groppe, Steinkrebs, Kleine Bachmuschel und auch der Strömer genannt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Beseitigung des Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büro Sieber vom 11.07.2018, überarbeitet am 13.02.2019). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

10.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Südosten befindet sich das Naturschutzgebiet "Annaberg" (Schutzgebiets-Nr. 4.199) mit einem Abstand von etwa 380 m. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen in einem Abstand von etwa 310 bis 470 m in östlicher, südlicher und südwestlicher Richtung ("Sulzmoosbach (Baindter Wald bis Baindt)", Nr. 1-8124-436-7124; "Feldgehölz nordwestl. NSG Annaberg", Nr. 1-8123-436-0452; "Straßenhecke Baindt", Nr. 1-8123-436-0449). Landschaftsschutzgebiete liegen nicht im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").

Biotopverbund:

- In einem Abstand von etwa 300 bzw. 390 m zum Plangebiet befinden sich in südöstlicher und östlicher Richtung Kernflächen (Streuobstwiesen, Grünland mit Feldhecken oder sonstigen Gehölzen) des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Angrenzend daran mit östlichem Verlauf schließen sich Kern- und Suchräume in Richtung freie Landschaft an.
- Die Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Funktion der Flächen bleibt auch bei der Ausführung des Vorhabens bestehen. Kurzzeitige Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Arten während der Bauzeit kann auf Grund der größeren Entfernung ausgeschlossen werden.
- Auswirkungen auf die Verbundfunktion des Plangebietes sind im Allgemeinen nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung und der angrenzenden Bebauung sowie der Verkehrsflächen keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

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

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

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

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

- Beim größten Teil des Plangebietes handelt es sich um Grünland. Dieses setzt sich aus einer Teilfläche intensiv genutzten Grünlandes mit geringer Artenvielfalt (Fettwiese) sowie aus einer weiteren Teilfläche eher extensiv genutzten Grünlandes (Magerrasen) mit einer höheren Artenausstattung zusammen. Im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemalige Hofstelle, welche sich aus verschiedenen Gebäudeteilen zusammensetzt.
- Im zentralen Bereich und an der südlichen Grenze des Plangebietes befinden sich mehrere Obstbäume verschiedener Altersstruktur; teilweise als hochwertiger Streuobstbestand einzuordnen. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume zahlreiche Vogelarten vorkommen (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink). Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Eine hohe faunistische Diversität ist hier zu erwarten.

- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fettwiese (häufiges Befahren, häufige Mahd, ggf. Ausbringung von Mineraldünger und Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die alten Obstbäume bieten Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum.
- Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine heckenartige Gehölzstruktur, welche nur wenige Jahre alt ist. Zudem befinden sich an der "Marsweiler Straße" sowie der Kreisstraße K 7951 Bestandsbäume mittleren Alters. Im Bereich der heckenartigen Gehölzstruktur kann von einer etwas höheren Artenvielfalt ausgegangen werden. In dem verwilderten Garten an der östlichen Grenze des Plangebietes könnten siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten sein. Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind allgemein im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege und Bebauung stark vorbelastet (Kreisstraße im Osten, Radweg im Norden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in der bestehenden, ehemaligen Hofstelle sowie der isolierten Lage lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Auf das Plangebiet wirken Vorbelastungen auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch die umliegenden Verkehrsflächen ("Marsweiler Straße" nördlich und Kreisstraße K 7951 westlich) sowie dem Bauhof und der Feuerwehr im südlich angrenzenden Bereich
- Eine detaillierte, botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der größtenteils intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen durch die Planung durchgeführt (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten; vgl. Artenschutzrechtliches Fachgutachten, Büro Siebert, Fassung vom 10.02.2016). Im Rahmen der Kartierungen konnten fünf Fledermaus- und 19 Vogelarten festgestellt werden. Das Plangebiet dient Einzeltieren der Zwergfledermaus gelegentlich als Jagdgebiet. Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus überfliegen das Gelände. Wochenstubenquartier konnten nicht festgestellt werden und sind auf Grund der geringen Nachweisdichte auch nicht zu erwarten. Bei den Vogelarten konnten neun wertgebende Arten nachgewiesen werden (bspw. Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Weidenmeise).
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der nachgewiesenen Arten, den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie im geringen Umfang des Grünlandes und den Bestandsgebäuden als mögliche/r Lebensraum bzw. Brutstätte zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Jungmoränenlandschaft des Voralpenlandes, genauer im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern und Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im Untergrund stehen daher würmzeitliche Schotter und Beckensedimente (häufig dicht gelagerter tonig-lehmiger Geschiebemergel) an. Es haben sich aus diesen Sedimenten, die meist von geringmächtiger spätglazialer Fließerde (Decklage) überlagert werden, lehmige pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Im Bereich der bebauten Grundstücke im nordöstlichen Plangebiet ist der Boden bereits nahezu vollständig teil-/versiegelt, ausgenommen deren Privatgärten. Im Bereich des Grünlandes sind die Böden vollständig unversiegelt, aber anthropogen geprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser lagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine genauen Informationen vor.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000), handelt es sich um Braunen Auenboden-Auengley (Vega-Gley) oder Auengley guter Zustandsstufe. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Wasserhaushalt, Grundwasserneubildungsrate) auf. Zudem wird die Ertragsfähigkeit (Bodenfunktion "Natürliche Bodenfruchtbarkeit") als hoch eingestuft, womit die Böden eine große Bedeutung für die Landwirtschaft besitzen. Alle Bodenfunktionen sind in Bewertungsklasse 3 eingestuft. Laut Aussage beim Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB handelt es sich bei den Böden um verdichtungsempfindliche Böden. In den bereits vollversiegelten Bereichen der "Marsweiler Straße" und der Hofzufahrt kann der vorliegende Boden keine dieser Funktionen mehr erfüllen. In den offenen Flächen (Grünland, Hausgärten) können die Funktionen dagegen noch vollumfänglich erfüllt werden. Gemäß ALB (Automatisiertes Liegenschaftsbuch) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg liegt die Boden- oder Grünlandgrundzahl bei 60-

74, die Acker- oder Grünlandzahl bei 41-60 und deuten damit auf eine Ertragsfähigkeit im mittleren bis hohen Bereich hin.

- Im nördlichen Geltungsbereich liegt auf Flurstück 55 der im Altlastenkataster erfasste Altstandort "Marsweiler Straße 2" (Flächennummer 1346). Der Altstandort ist eingestuft in B-Entsorgungsrelevanz. D.h. der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Auf Grund der Nutzungshistorie kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Nordwestlich und östlich des Plangebietes verläuft der Sulzmoosbach, der auch Teil des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311) ist. Im Bereich des Plangebietes selbst ist der Sulzmoosbach verdolt. Das Plangebiet liegt teils im Überschwemmungsbereich eines HQ_{Extrem}-Ereignisses (s. Planzeichnung).
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Momentan fallen im Gebiet nur im Bereich der bestehenden Gebäude Abwässer an. Die Gemeinde verfügt in diesem Bereich über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei etwa 8°C, die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge etwa bei 980 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die wenigen hauptsächlich im Nordosten und Osten stehenden Gehölze sowie die entlang der Kreisstraße K 7951 Frischluft produzieren. Da der Wind in den hiesigen Breiten hauptsächlich aus Westen kommt, versorgt die offene Fläche des Plangebietes die angrenzende Wohnbebauung sowie das Zentrum von Baindt an manchen Tagen vermutlich mit Frischluft.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an, weshalb die Luftqualität des Plangebietes vorbelastet ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Baindt liegt am nordwestlichen Rand des Schussenbeckens (Naturraum Bodenseebecken). Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen weitgehend ebenen Bereich in westlicher Ortsrandlage des Hauptortes Baindt. Im Norden schließt, der überplante Bereich an Bebauung (Einzelhandel, Wohnen) an, im Westen an die Kreisstraße K 7951 sowie an jenseits dieser liegenden offenen Landschaft (Acker). Im Süden liegen die Feuerwehr und der Bauhof der Gemeinde Baindt. Im Osten ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen Fischerareal" sowie 9. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu Wohnbebauung geplant, woran östlich das Gemeindezentrum anschließt. Das Gebiet ist aus der westlich gelegenen, freien Landschaft sehr gut einsehbar. Im nördlichen sowie westlichen Bereich führt ein Rad-/Wanderweg am Gebiet vorbei, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf das Plangebiet wirken die Lärm-Immissionen der Kreisstraße K 7951 sowie der "Marsweiler Straße". Zudem wirken die Lärm-Immissionen des südlich befindlichen Bauhofs auf das Plangebiet ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor (s. auch Schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber vom 20.09.2018).
- Durch den im Norden sowie Westen verlaufenden ein Rad-/Wanderweg besitzt die Fläche geringfügige Naherholungs-Funktion.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.153 kWh/m^2. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gegeben.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig zu bewerten (Kategorie 4) und die Anlage von Erdwärmesonden im Einzelfall zu prüfen.

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

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

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

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

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

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

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

– Der Lebensraum, der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung sowie die für den Lebensmittelmarkt geplanten Parkplätze und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Auf Grund der Baumaßnahmen kann voraussichtlich kein Gehölz erhalten werden. Bei denen im Zuge der Planung entfallenden Bäumen handelt es sich teilweise um Höhlenbäume, die laut artenschutzrechtlichem Fachgutachten im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung "Fischerareal" des Büro Sieber vom 10.02.2016 ebenso wie die abzureißenden Gebäude (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse darstellen. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, wird als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme das Aufhängen mehrerer Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vollzogen (s. auch Hinweise zum Artenschutz). Im Bereich der geplanten Bachöffnung samt Gewässerrandstreifen ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der

Feuchtstandorte zu erwarten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und zu den Biotopen einen Mindestabstand von 300 m hat, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich eventuell erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Straßenraum der "Marsweiler Straße" ist die Pflanzung von lockeren Strauch-Gruppen vorgesehen. Auf der öffentlichen Grünfläche, in deren Bereich der Bach offengelegt wird, ist ein Gewässerrandstreifen samt Baum- und Strauchpflanzungen zu entwickeln. Für diesen Bereich sind Pflanzenarten aus einer separaten Pflanzliste (feuchte Arten) zu verwenden, um eine an den feuchten Standort angepasste Pflanzenwahl zu erzielen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen und Solitärsträuchern zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten besonders des nahegelegenen FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311) wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m bei Wohngebäuden und 6,00 m bei Gewerbegebäuden verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Um Beeinträchtigung des FFH-Gebietes auszuschließen, wird die Niederschlagsentwässerung nach dem Stand der Technik vollzogen (s. auch FFH-Vorprüfung des Büro Sieber vom 11.07.2018, überarbeitet am 13.02.2019). Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig. Außerdem sind schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser unzulässig

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust von Gehölzen	– –
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung, Lieferverkehr	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

– Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,6 können insgesamt bis zu etwa 0,9 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zusätzlich wird empfohlen, ein Baugrundgutachten und ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen sowie die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Ein Bodenmanagementkonzept macht einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden möglich. Hierbei sind insbesondere die Hochwertigkeit sowie Verdichtungsempfindlichkeit der Böden zu berücksichtigen. Außerdem ist mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Er-

schwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Altstandort ("Marsweiler Straße 2", s. Planzeichnung") auf Flurstück 55 ist eingestuft in B-Entsorgungsrelevanz. D.h. der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Auf Grund der Nutzungshistorie kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechende den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Mit möglichen Verunreinigungen ist im Bereich des laut Erfassungsunterlagen noch existierenden Ölabscheiders zu rechnen.

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

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

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

– Die geplante Bebauung hat zwar eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge; diese wird jedoch auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes nicht erheblich sein, da das Regenwasser dem außerhalb des Geltungsbereiches geplanten Retentionsfilterbecken zugeführt, gefiltert und gedrosselt in den "Sulzmoosbach" abgeleitet. Dadurch nimmt zwar die Versickerungsleistung der Gesamtfläche ab, das Niederschlagswasser wird jedoch in das Oberflächengewässer "Sulzmoosbach" geleitet und bleibt so dem natürlichen Wasserkreislauf weitgehend erhalten. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

– Zusätzlich zur Anlage des Retentionsbeckens zur schadlosen Einleitung von Niederschlagswasser in den "Sulzmoosbach", wird der "Sulzmoosbach im nordöstlichen Plangebiet offengelegt. Hierbei soll ein weiteres Teilstück des besagten Sulzmoosbaches, östlich des hier aufzudeckenden

Abschnittes (im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen Fischerareal") geöffnet werden, um Retentionsflächen für Starkregenereignisse zur Verfügung zu stellen. Bei Umsetzung dieser Maßnahme sowie der Installation einer Hochwasserschutzanlage entfallen die vorgenannten Auflagen und Einschränkungen zum Hochwasserschutz, da dadurch das Überschwemmungsrisiko für HQ_{100}-Ereignisse sowie HQ_{Extrem}-Ereignisse in den Baugebieten ausgeräumt wird. Die Bachöffnung ist Bestandteil der dem Bebauungsplan beigelegten FFH-Vorprüfung des Büro Sieber (vom 11.07.2018, überarbeitet am 13.02.2019) und deren Genehmigung wird parallel zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes beim Landratsamt beantragt.

– Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

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

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
Teilöffnung des "Sulzmoosbaches"	Beseitigung/Minimierung von Hochwasserrisiko durch geschaffenes Retentionsvolumen	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

– Durch die neu entstehende Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt. Das gesammelte Niederschlagswasser wird über den Kanal zum Retentionsfilterbecken geleitet, gefiltert und gedrosselt in den "Sulzmoosbach" abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Hochwasserspitzen des offen gelegten

Sulzmoosbaches werden zunächst auf der bachbegleitenden Grünfläche abgepuffert und werden gegebenenfalls dem Kanal zum Retentionsfilterbecken zugeführt. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

– Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

– Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der noch eher geringen Anzahl an Baukörpern, der umgebenden Bebauung (außer nach Westen hin) und der Ausbildung von mehreren Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der bestehenden "Marsweiler Straße"; eine neue Erschließungsstraße nach Süden ist geplant, welche an die geplante Straße des Bebauungsplanes "Wohnen Fischerareal" anschließt. Diese Straße ist zwar nicht als Durchgangsstraße zur südlich gelegenen "Ziegeleistraße" geplant, wird jedoch durch zusätzlich aufkommenden Verkehr voraussichtlich zu einer geringfügigen Erhöhung von Schadstoff-Emissionen durch Abgase führen.

– Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (Teilöffnung des "Sulzmoosbaches" und somit ausreichendes Rückhaltevolumen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölze und des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da die Blickbeziehungen in Richtung Osten in die offene Landschaft durch die geplante Bebauung zwar eingeschränkt werden. Die Vorprägung durch die umliegende Bebauung minimiert diese Folgen jedoch stark.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in die umgebende Bebauung einfügt (niedrige GRZ, an die umliegende Bebauung angepasste Höhen) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Trotz Ortsrandlage stellt das Plangebiet eher eine Lücke in der Bebauung dar und der Ortsrand verlagert sich nicht in die freie Landschaft. Diese Lücke kann nach Durchführung der Planung als geschlossen angesehen werden. Des Weiteren handelt es sich um keine exponierte und nur von Westen her gut einsehbare Lage. Die nach Westen bestehende Eingrünung ist von der Planung nicht berührt, da sie außerhalb des Plangebietes liegt. Wenn diese noch jungen Bäume entlang der Kreisstraße eine gewisse Höhe erreicht haben werden, ist das Plangebiet von Westen her kaum mehr einsehbar. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auf Grund der Vorbelastung durch umliegende Bebauung sowie Verkehrswege verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Lücke in der Bebauung wird geschlossen	0
Verlust von Grünfläche und Gehölzen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Annäherung an ein eher grünes Siedlungsbild	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Zusätzlich wird im Osten Wohnraum geschaffen, das den Wohnraumbedarf deckt. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung, da die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung bereits vor der Planung auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umliegenden Bebauung und Verkehrswege eingeschränkt ist. Insbesondere durch die Schaffung der Grünfläche als Bach begleitende Zone mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie einen vorgesehenen Fuß- und Radweg in diesem Bereich (s. Plan) wird die Attraktivität der Grünfläche erhöht.
- Vom geplanten Verbrauchermarkt wirken Lärm-Immissionen auf die geplante Wohnbebauung ein. Nach dem derzeitigen Planungsstand kann eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gewährleistet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden (s. auch Schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber vom 20.09.2018).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
Anlage von bachbegleitender Grünfläche	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Mischgebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belastungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist voraussichtlich möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

- Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung des Grünlandes (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebiets (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

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

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

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

- Eingrünung des Gebietes durch Grünfläche im Norden mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

– Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

10.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

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

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m^2	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	733	1	733
60.20, 60.21	Straßenfläche Bestand; Weg oder Platz (vollversiegelt)	2.809	1	2.809
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	1.120	3	3.360
60.50	Kleine Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	969	4	3.876
60.60	Garten	194	6	1.164
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Wirtschaftswiese, artenarm)	5.797	8	46.376
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte (ehemalige B30-Trasse, artenreicher; Abwertung, da ehemals Gemüseanbau)	3.890	14	54.460
44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung	314	10	3.140
45.30a	Einzelbaum Bestand auf 60.50: 6 St., aktueller Stamm-Umfang etwa 40 cm	*240*	8	1.920
45.30a	Obst-Einzelbaum Bestand auf 60.60, 2 St., aktueller Stamm-Umfang etwa 40 cm	*80*	8	640
45.30a	Obst-Einzelbaum Bestand auf 60.60, 1 St., aktueller Stamm-Umfang etwa 70 cm	*70*	8	560
45.30b	Obst-Einzelbaum Bestand auf 33.41, 5 St., aktueller Stamm-Umfang etwa 40 cm	*200*	6	1.200
45.30b	Obst-Einzelbaum Bestand auf 33.41, 2 St., aktueller Stamm-Umfang etwa 70 cm	*140*	6	840

42.20	"Einzelsträucher" als Gebüsch mittlerer Standorte, 3 St., etwa 7 qm jeweils	*21*	16	336
	Summe Bestand	15.826		121.414

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m^2	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen im Mischgebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	7.437	1	7.437
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen im Mischgebiet	1.179	2	2.358
60.50	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	2.313	4	9.252
60.21	Straßen- und Gehwegflächen neu	3.337	1	3.337
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Grünflächen; Abzug da entlang Straße)	976	10	9.760
12.10	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	586	8	4.688
45.30a	Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken, Neupflanzung, 21 St., progn. Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm (Baum pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche)	*1.050*	8	8.400
45.30b	Einzelbaum Neupflanzung in Gebüsch, 5 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	*350*	6	2.100
45.30b	Einzelbaum Neupflanzung im Straßenraum, 7 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	*490*	8	3.920
	Summe Planung	15.828		51.252

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	51.252
Summe Bestand	121.415
Differenz Bestand/Planung (=Ausgleichsbedarf)	-70.162

10.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 70.162 Ökopunkten.

10.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

– natürliche Bodenfruchtbarkeit

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

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

10.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m^2 mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3,0, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen. Im Bestand versiegelte Flächen, die im Zuge der Planung zu Grünflächen werden, erhalten vor dem Eingriff die Wertstufe 0, nach dem Eingriff die Wertstufe 2, da sie auch als Grünfläche nicht ihren ursprünglichen Zustand erreichen können. Vor dem Eingriff versiegelte Flächen, in deren Bereich der verdolte Bach freigelegt wird, können die Bodenfunktionen weiterhin nicht erfüllen und erhalten nach der Planung die Wertstufe 0.

10.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

– in dem Mischgebiet Typ 1 vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 4.202 m^2
– in dem Mischgebiet Typ 2 vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 3.235 m^2
– Typ 2: gemäß Festsetzung 2.3 zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen um weitere 50 %: 1.078 m^2
– festgesetzte Verkehrsflächen: 3.337 m^2, davon neuversiegelt/in bislang unversiegeltem Bereich 528 m^2

Von der Gesamtfläche von 15.828 m^2 werden folglich 9.043 m^2 neu versiegelt. Die verbleibenden 6.785 m^2 setzten sich aus den nicht überbauten Flächen (Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen), der bestehenden Verkehrsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen, insbesondere im Bereich der geplanten Entsiegelungsfläche des "Sulzmoosbach" zusammen. Der Ausgleichsbedarf

für die neu versiegelten Bereiche sowie die Aufwertungen der Entsiegelung werden wie folgt berechnet:

Teilfläche	Fläche in m²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
versiegelbare Flächen (Verkehrsflächen neu)	528	3-3-3 (3)	0-0-0 (0)	12	6.336
Verkehrsfläche Bestand	2.809	0-0-0 (0)	0-0-0 (0)	0	0
neu versiegelbare Flächen (Mischgebiet)	8.515	3-3-3 (3)	0-0-0 (0)	12	102.180
Nicht versiegelbare Flächen (Gärten, Außenanlagen)	2.313	0-0-0 (0)	0-0-0 (0)	0	0
Entsiegelung (Grünfläche als bachbegleitende Zone)	-400	0-0-0 (0)	2-2-2 (2)	8	-3.200
Entsiegelung (Abgrabungsfläche Böschung)	-586	0-0-0 (0)	1-1-1 (1)	4	-2.344
Entsiegelung Bach	150	0-0-0 (0)	0-0-0 (0)	0	0
Grünflächen Bestand	527	0-0-0 (0)	0-0-0 (0)	0	0
Summe	**15.828**				**102.972**

10.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 102.972 Ökopunkten.

10.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild: Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild erfolgt nach Abstimmung mit dem Landratsamt im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 25.05.2018 auf Grund der Vorprägung/Vorbelastung des Plangebietes verbal-argumentativ.

10.2.4.11 Das Baugebiet grenzt in nordöstlicher und südlicher Richtung an bestehende Bebauung an. Hierbei handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe und Wohnbebauung (Nordosten) sowie die Feuerwehr und den Bauhof der Gemeinde Baindt (Süden). Im Osten ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen Fischerareal" sowie 9. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu Wohnbebauung geplant. Im Norden wird das Plangebiet von der "Marsweiler Straße" begrenzt, woran nördlich eine Schule, ein Hotel, Sportanlagen sowie Wohnbebauung anknüpfen. Im Westen verläuft die Kreisstraße K 7951, entlang diese mehrere Bäume stehen, die der Ortsrandeingrünung dienen. Jenseits der Kreisstraße K 7951 schließt offene Landschaft mit vereinzelten Gehöften an. Die geplanten Gebäude im Mischgebiet dürfen, gemessen an der Höhe ü. NN etwa dieselbe Höhe wie die geplante Wohnbebauung östlich des Plangebietes besitzen, wodurch einer allzu massiven Bauweise entgegengewirkt wird. Durch die (teilweise) Neu-

versiegelung bislang nahezu unbeeinträchtigter, deutlich von umliegender, angrenzender Bebauung vorgeprägter Flächen im Plangebiet, können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Trotz Ortsrandlage stellt das Plangebiet eher eine Lücke in der Bebauung dar und der Ortsrand verlagert sich nicht in die freie Landschaft, sondern kann nach Durchführung der Planung als geschlossen angesehen werden. Des Weiteren handelt es sich um keine exponierte und momentan nur von Westen her gut einsehbare Lage. Wenn die Bäume entlang der Kreisstraße K 7951 eine gewisse Höhe erreicht haben werden, kann das Plangebiet als von Westen her ausreichend eingegrünt und kaum mehr einsehbar bezeichnet werden. Die bisher hauptsächlich als Grünland genutzte Fläche mit bestehenden Eingrünungs-Strukturen geht aufgrund der möglichen Bebauung zwar prinzipiell verloren, der Eingriff wird aber durch die Festsetzung, dass pro 500 m^2 angefangener Grundstücksfläche ein 1 Laubbaum sowie 3 Solitärsträucher zu pflanzen sind, deutlich minimiert. Die im Bereich der Bachöffnung geplante Grünfläche samt bepflanztem Gewässerrandstreifen (der auch im aufzustellenden Bebauungsplan östlich davon fortgeführt wird), führt zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung des Plangebietes bzw. Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

10.2.4.12 Zusammenfassend ist unter dem Gesichtspunkt der genannten Minimierungsmaßnahmen und der bereits vorhandenen Vorprägung bzw. der vorhandenen und geplanten Grün- und Baumstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches nicht mit weiteren, erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

10.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

10.2.4.14 Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wird durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto abgedeckt. Insgesamt sind auf den Flächen mit den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen), Fl.-Nr. 1108 (Gemarkung Baindt), 64/1 (Gemarkung Berg), 57, 99/1, 108/1 (Gemarkung Baindt) sowie 834 (Teilfläche, Gemarkung Baindt) Maßnahmen mit einer gesamten Ökopunktezahl von 203.136 Ökopunkten von verschiedenen Bauvorhaben verblieben. Von den insgesamt 203.136 verfügbaren Ökopunkten werden für die vorliegende Planung 173.134 Ökopunkte zugeordnet, um den Ausgleichsbedarf somit vollständig abdecken zu können. Auf den Ausgleichsflächen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Fl.-Nr. 1108 (Gemarkung Baindt):

- Ersatz für die ehemalige Ausgleichsfläche BPL "Dachser"
- 25.633 Ökopunkte

Fl.-Nr. 64/1 (Gemarkung Berg):

- Entwicklung einer Nasswiese
- 1.930 Ökopunkte

Fl.-Nr. 57, 99/1, 108/1 (Gemarkung Baindt):

- Herstellung der Durchgängigkeit am Sulzmoosbach
- 62.444 Ökopunkte

Fl.-Nr. 834 (Teilfläche, Gemarkung Baindt):

- Rekultivierung nach B30 OU Ravensburg - Pflanzung Streuobst und Einzelgehölze
- 9.518 Ökopunkte

Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen):

- Dauerwaldflächen: Sukzessive Entfernung der nicht standortgerechten Fichten, sowie Pflanzungen von standortgerechten Laubhölzern wie Eiche und Erle
- Bannwaldflächen: Sukzessive Entfernung der nicht standortgerechten Fichte, sowie gruppenweise Initialpflanzung standortgerechter Weichhölzer wie Erle und Weide; anfänglicher Schutz der Initialpflanzungen vor Biberfraß. Nur die unbedingt benötigten Wege, sowie die südlichen drei Weiher werden durch Sicherung der Dämme erhalten. Entfernung von standortfremdem Jungwuchs. Ansonsten Entnahme aus der Nutzung.
- Naturnaher Bachabschnitt: Zulassen eines natürlichen Gewässerverlaufes sowie Zulassen der Bibertätigkeit
- Nur die weiterhin benötigten Wirtschafts- und Wanderwege, sowie die südlichen drei Weiher (kulturhistorisches Erbe) werden durch die Sicherung der Dämme erhalten. Dadurch Vermeidung von Konflikten zwischen Waldwirtschaft und Biber
- Aus der Maßnahme stehen der Gemeinde noch 103.611 Ökopunkte zur Verfügung, dem Vorhaben werden davon 73.609 Punkte zugewiesen, es verbleiben 30.002 Punkte

10.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen Lage	Anzahl Ökopunkte	Anteil der dem Bauvorhaben zugeordneten Ökopunkte	Anzahl der dem Bauvorhaben zugeordneten Ökopunkte
Fl.-Nr. 1108 (Gemarkung Baindt)	25.633	100 %	25.633
Fl.-Nr. 64/1 (Gemarkung Berg)	1.930	100 %	1.930
Fl.-Nr. 57, 99/1, 108/1 (Gemarkung Baindt)	62.444	100 %	62.444
Fl.-Nr. 834 (Teilfläche, Gemarkung Baindt)	9.518	100 %	9.518
Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen)	103.611	71%	73.609
Summe			**173.134**

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	–70.162
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	–102.972
Ausgleichsbedarf gesamt	**173.134**
Abbuchung der Ökopunkte aus dem gemeindlichen, baurechtlichen Ökokonto	-173.134
Differenz Ausgleichsbedarf/erzielte Aufwertung	0

10.2.4.17 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Bei einer der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Überschuss von 30.002 Ökopunkten, der der Gemeinde Baindt für weitere Bauvorhaben zur Verfügung steht. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

10.2.5.1 Standortalternativen: Die Aufstellung des Bebauungsplanes findet im Zuge der Ortskernsanierung der Gemeinde Baindt statt. Bereits bei einem hierfür veranstalteten Wettbewerb stand die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie von Wohnbebauung fest, um den Wohnraumbedarf der Gemeinde sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu realisieren. Ein Vorteil des gewählten Standortes sind zudem die bereits vorhandenen Verkehrswege "Marsweiler Straße" sowie die Kreisstraße K 7951, weshalb nur wenige Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

10.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Entwurfs-Planung gab es intensive Beratungen zur Anpassung der im oben angesprochenen Wettbewerb gezeigten Planungen als Grundlage zu diesem Bebauungsplan. Final wurden 3 unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Hierbei wurden die Plangebiete der beiden Bebauungspläne "Mischgebiet Fischerareal" und "Wohnen Fischerareal", welches sich östlich und ebenfalls in Aufstellung befindet, gemeinsam entwickelt, da sie in engen räumlich und zeitlichen Zusammenhang stehen. Die jeweiligen Konzepte sowie die Entscheidung für eines von diesen ist ausführlich im Kapitel "Städtebauliche Entwurfs-Alternativen" erläutert.

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

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

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

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

10.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

10.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

10.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Baindt als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der neu angelegten, bachbegleitenden Flächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Ökopunkte aus dem gemeindlichen Ökokonto. Da

die entsprechenden Maßnahmen am 10.09.2015 vom Landratsamt Biberach genehmigt und seit dem 23.11.2015 umgesetzt werden, wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen bereits ordnungsgemäß hergestellt wurden.

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

10.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet westlich des Ortes Baindt ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,66 ha.

10.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle (Teilbereich) sowie Grünland mit (Obst-) Baumbeständen und einen Teilbereich der nördlich gelegenen "Marsweiler Straße" am westlichen Siedlungsrand des Haupt-Ortes Baindt. Es schließt im Süden und Osten sowie im Nordosten an bestehende Bebauung an. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt sowie die Schutzgüter Wasser und Boden zu (artenschutzrechtlich relevante Arten, Überschwemmungsgebiet, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden).

10.3.3.3 Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 20 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich um das Fließgewässer "Sulzmoosbach". Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Beseitigung des Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büro Sieber vom 11.07.2018, überarbeitet am 13.02.2019). In einem Abstand von etwa 310 bis 470 m zum Plangebiet liegen mehrere gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope.

Die weiteren Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

10.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung hochwertiger Böden sowie beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden, welche (potenzielle) Quartiere für Fledermäuse und Vogelarten darstellen. Die Eingriffe werden jedoch durch die Anlage von mehreren öffentlichen Grünflächen minimiert (weniger Versiegelung, Schaffung neuen Lebensraumes, Eingrünung), die gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken. Zusätzlich wird durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücken eine Durchgrünung gewährleistet.

10.3.3.5 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

10.3.3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

10.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

10.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

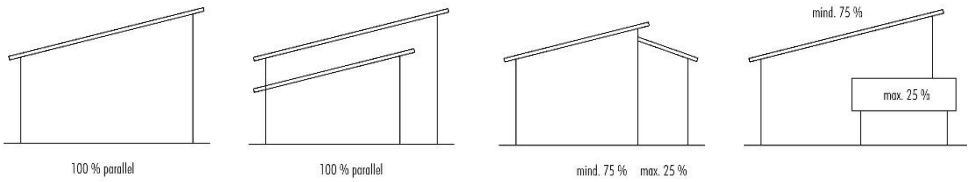
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde…)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental 08.04.2006
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.05.2018 im Landratsamt Ravensburg (Vermerk vom 25.05.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (Geologie, Rohstoffe und Bergbau), des Regierungspräsidiums Tübingen (Raumordnung, Gewässer, Naturschutz) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Straßenbau, Verkehr, Immissionsschutz, Gewässer, Brandschutz, Natur- und Artenschutz, Bodenschutz, Forst, Abwasser und Grundwasser.
- Schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber vom 20.09.2018 (zu den Gewerbelärm-Immissionen des geplanten Verbrauchermarktes im Plangebiet)
- Schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber vom 28.11.2018 (zu den Gewerbelärm-Immissionen der Nutzungen im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite")

- FFH-Vorprüfung des Büro Sieber vom 11.07.2018, überarbeitet am 13.02.2019 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das nordwestlich liegende FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute, insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung "Fischerareal" des Büro Sieber vom 10.02.2016 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

11.1 Örtliche Bauvorschriften

11.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

11.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Walmdaches, Pultdaches oder Flachdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Die Dachformen für den Hauptbaukörper des Typs 1 beschränken sich abweichend hiervon auf das Flachdach. Diese Dachform entspricht der geplanten gewerblichen Nutzung dieses Bereiches. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



11.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.

11.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern 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 von Pult- und Flachdächern.

11.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

11.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Sie orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

11.2 Sonstige Regelungen

11.2.1 Stellplätze und Garagen

11.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

11.2.2 Werbeanlagen

11.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

12.1.1 Wesentliche Auswirkungen

12.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

12.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

12.2 Erschließungsrelevante Daten

12.2.1 Kennwerte

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,58 ha

12.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	1,08	67,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,34	21,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,17	10,7 %

12.2.2 Erschließung

12.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Trenn-System der öffentlichen Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt.

12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.

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

12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der NetzeBW AG, Biberach.

12.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Leitungsnetz der Technischen Werke Schussental, Ravensburg.

12.2.2.6 Müllentsorgung durch die Müllabfuhr des Landkreises Ravensburg.

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

12.3 Zusätzliche Informationen

12.3.1 Planänderungen

12.3.1.1 Bei der Planänderung vom 28.11.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 27.11.2018 wie folgt Berücksichtigung.

- Änderung der Festsetzung "Mischgebiet" - zulässigen Nutzung (Beherbergungsbetriebe und Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig), Zulässigkeit Sammelwerbeanlagen
- Textliche Ergänzung der Festsetzung "Überschreitung der Grundfläche bei Typ 2" zur Klarstellung
- Textliche Änderung der Festsetzung "Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden"
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift "Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

12.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Baindt beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.07.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2019 enthalten):

- Anpassung des Geltungsbereiches
- Anpassung der Verkehrsfläche
- Anpassung der Baugrenzen
- Aufnahme der Festsetzung "Abweichende Bauweise"
- Aufnahme der Festsetzung "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung"
- Aufnahme der Festsetzung "Verkehrsflächen als Begleitfläche"
- Herausnahme der "Grünfläche als Ortsrandeingrünung" im Nordwesten des Plangebietes
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "bachbegleitende Grünfläche"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Wasserfläche"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zum Altstandort

- Aufnahme der Festsetzung "Flächen für Hochwasserschutzanlagen"
- Aufnahme der Festsetzung "Höhenpunkte für die Oberkante der geplanten Straße"
- Aufnahme der Festsetzung "Dachbegrünung"
- Aufnahme der Festsetzung "Leitungsrecht"
- Aufnahme der Festsetzung "Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Änderungsgeltungsbereich"
- Redaktionelle Berichtigung des erforderlichen Ausgleichs für das Schutzgut "Boden" und "Arten und Lebensräume" sowie Anpassung der insgesamt nötigen Ökopunktzahl
- Redaktionelle Ergänzung der Gemeinden mit Ausgleichsflächen
- Redaktionelle Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift "Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern"
- Änderung der Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet
- Aufnahme des Kapitels "Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung"
- Berichtigung der Schutzzonenbezeichnung des nahegelegenen Wasserschutzgebietes im Text- und Planteil
- Streichung des Überschwemmungsbereiches HQ_{100}
- Änderung "Rad- und Fußweg" in "Unterhaltungs- und Fußweg" im Text und Planteil
- Aufnahme des Hinweises "Flächen für Hochwasserschutzanlage"
- Aufnahme des Hinweises "Begrenzungslinie für weiterführende Straße"
- Aufnahme des Hinweises "Höhenpunkte für die Oberkante der geplanten Straße"
- Ergänzung des Hinweises "Gewässerrandstreifen"
- Ergänzung des Hinweises zum "Bodenschutz"
- Ergänzung der Begründung beim Erfordernis der Planung
- Streichung der Begründung zu Versickerungsanlagen
- Ergänzung der Begründung beim Schutzgut "Boden, Geologie und Fläche"
- Klarstellende Ergänzungen und Berichtigungen in der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

12.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Baindt beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.09.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im

Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.09.2019 enthalten):

- Aufnahme der Lärmschutz-Festsetzung LS 1 und LS 2
- Anpassung der Kennzeichnung "Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind"
- Streichung des Wasserschutzgebietes "Brühl" in Planzeichnung und Textteil
- Ergänzungen des Hinweises zum Bodenschutz
- Anpassung der Begründung zum Immissionsschutz
- Klarstellende Ergänzungen und Berichtigungen in der Begründung
- Änderungen der Bilanzierung zum Schutzgut Boden

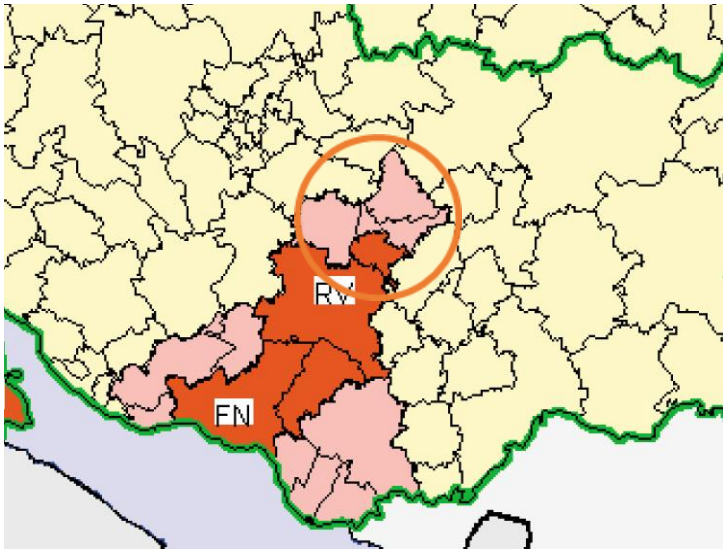
12.3.1.4 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Baindt beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung, unter Beibehaltung des Fassungs-Datums, eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.09.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Anpassung der Ökopunkte
- Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift "Werbeanlagen in dem Baugebiet"
- Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift "Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet"
- Änderung der Wand- und Firsthöhe für das Grundstück Nr. 3
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

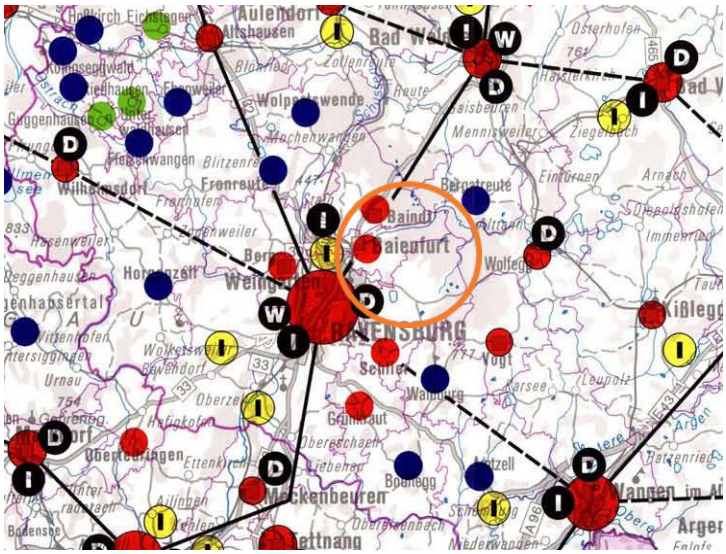
12.3.1.5 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Baindt beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.03.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 31.03.2020 enthalten):

- Anpassung der dem Bebauungsplan zugeordneten Ökopunkte von den Maßnahmen auf der Gemarkung Ochsenhausen

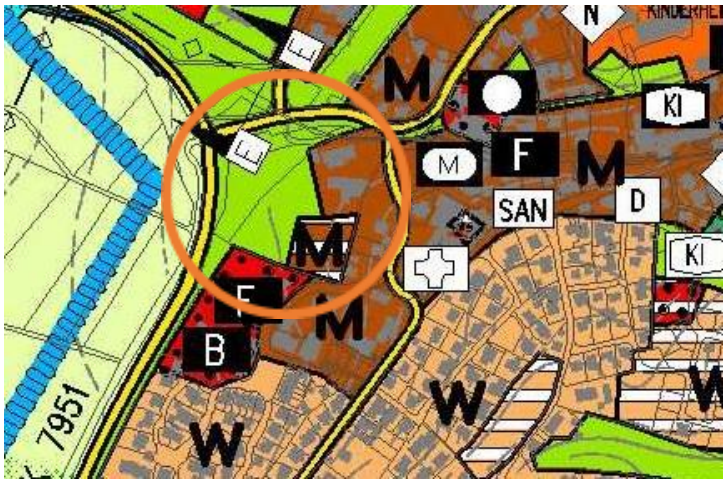
Darstellung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Darstellung als Siedlungsbereich



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Grünfläche und als gemischte Baufläche (M)



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet, im Hintergrund Gebäude des Bauhofes

Blick auf den Einmündungsbereich in die "Marsweiler Straße"

Blick von Westen auf Bestandsgebäude (die Abgerissen werden sollen) im nördlichen Teil des Plangebietes

15 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.04.2018. Der Beschluss wurde am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 23.04.2018 bis 07.05.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.12.2018 bis 18.01.2019 (Billigungsbeschluss vom 27.11.2018; Entwurfsfassung vom 28.11.2018; Bekanntmachung am 07.12.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 01.08.2019 (Billigungsbeschluss vom 24.07.2019; Bekanntmachung am 09.08.2019) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.05.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.12.2018 (Entwurfsfassung vom 28.11.2018; Billigungsbeschluss vom 27.11.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 01.08.2019 (Billigungsbeschluss vom 24.07.2019; Anschreiben vom 13.08.2019) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB). Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 05.09.2019 gegeben.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.09.2019 über die Entwurfsfassung vom 05.09.2019.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

15.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 05.09.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.09.2019 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" 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.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

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

Dem Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

15.8 Ergänzendes Verfahren (gem. § 214 Abs. 4 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Baindt hat am 03.12.2019 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 (Billigungsbeschluss vom 03.12.2019; Entwurfsfassung vom 05.09.2019; Bekanntmachung am 10.01.2020) statt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingeholt. Sie wurden mit Schreiben vom 07.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 03.12.2019; Entwurfsfassung vom 05.09.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 16.03.2020 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Baindt am 21.04.2020 gefasst (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan " Mischgebiet Fischerareal" sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite " 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.

Plan aufgestellt am:	25.10.2018
Plan geändert am:	28.11.2018
Plan geändert am:	12.07.2019
Plan geändert am:	01.08.2019
Plan geändert am:	05.09.2019
Plan geändert am:	16.03.2020

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M. Sc. M. Wachten)

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