

Gemeinde Baidt

1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 14
4	Hinweise und Zeichenerklärung 15
5	Satzung 23
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 25
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), Konzept zur Grünordnung 28
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 30
9	Begründung – Sonstiges 31
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 33
11	Verfahrensvermerke 34

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

GE

Gewerbegebiet

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Typenschaablone)

GE_e

Gewerbegebiet_e mit eingeschränkten Emissionen; es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise können

Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 Banco).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehli" sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 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).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes mit eingeschränkten Immissionen sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/ m^2	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Gewerbegebiet GE _e	2.062	60	45

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.4 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 Typenschablone)

2.5 H m

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes 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.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Gebäudes.

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

2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe des Hauptgebäu-

des nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 10,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.7 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 83,00 m betragen (jegliche Richtung).

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

2.8



Baugrenze

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

2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.10 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.11 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Regenwasser), das über die Dachflächen anfällt, über den öffentlichen Regenwasser-Kanal dem innerhalb des Plangebietes liegenden Retentionsbereich zuzuführen. Verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht in die Regenwasserkanalisation bzw. das Retentionsbecken abgeleitet werden. Im Retentionsbereich wird das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone gefiltert (30 cm, dadurch hohe Reinigung und Abkühlung). Anschließend wird das Wasser über Drainagen in einen

Sammelschacht und von dort in den Regenwasserkanal des bestehenden Gewerbegebietes geleitet. Das zusätzliche Abflussaufkommen beträgt voraussichtlich 5,7 l/s, darf jedoch max 14 l/s betragen. Das Regenwasser wird im Anschluss über den Regenwasserkanal in den nördlich gelegenen Seitenarm, der in den "Bampfen" mündet, geleitet.

In keinem Fall (auch nicht bei Unfällen) ist eine Ableitung von mit Schadstoffen belastetem Wasser in den nördlich gelegenen Seitenarm, der in den "Bampfen" als Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311), mündet, möglich. Das über die Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet, der der gemeindlichen Kläranlage zugeführt wird.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. (§9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.12 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 insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

Die öffentlichen Grünflächen sind durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen

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

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.13 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
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-
- 2.14 Pflanzungen in den öffentlichen/privaten Flächen** Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
 - Die öffentliche und private Grünfläche ist gemäß der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - 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.
 - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.
- Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

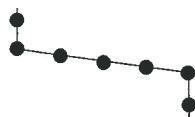
2.15 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 2 Solitärsträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Es wird empfohlen, die Pflanzungen nach Norden zur offenen Landschaft hin umzusetzen.
- 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.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

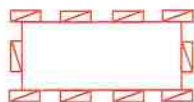
2.16



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

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

2.17



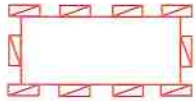
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß"

Die Inhalte der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß" (Fassung vom 21.02.2019, rechtsverbindlich seit

22.03.2019) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehli" um die abweichende Bauweise ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte der Planzeichnung im Bereich der vorliegenden Änderung ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" der Gemeinde Baidnt.

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

3.2

**Werbeanlagen in dem
Baugebiet**

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

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 darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten.

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

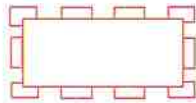
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1



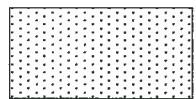
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" der Gemeinde Baintd (siehe Planzeichnung)

4.2



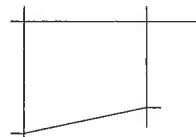
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" der Gemeinde Baintd (siehe Planzeichnung)

4.3



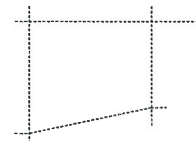
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.5



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

4.6

Nr.;....m²

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

4.7

1014/4

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.8



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

- 4.9 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen und privaten 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.
- Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.
- 4.10 Biotopschutz** Angrenzend an das geschützte Biotop "Eschengehölz westlich Schachen" (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.
- 4.11 Bodenschutz** Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der

DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

Auf Grund der heterogenen Baugrundsichtung wird empfohlen, für jedes einzelne Bauvorhaben eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

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

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten, <https://www.beuth.de/de/norm/din>

Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)). Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.

Die Umsetzung des BSK ist bei Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).

Nach § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich angestrebt werden. Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Bö-

den nach § 12 Abs. 10 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Durch planerische Maßnahmen (z.B. Straßenführung, Tiefgaragen, Höhenlage Straße - Gebäude) sollte der Flächenverbrauch und der Bodenaushub reduziert werden.

Bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw.

Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Nach § 2 Abs. 1 LBodSchAG haben öffentliche Planungsträger bei Planung und Ausführung eigener Vorhaben die Belange des Bodenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, ist zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 10.000 m² Boden-Einwirkfläche kann die Bestellung einer fachkundigen, bodenkundlichen Baubegleitung verlangt werden (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).

Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das BSK sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt) vorzulegen.

Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. Die Synergieeffekte von Bodenschutz- und Verwertungskonzept sollten dabei genutzt werden.

Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts (siehe DIN 19639) müssen bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es effektiv und kostengünstig umsetzen zu können. Schon frühzeitig sollten die Möglichkeiten für eine hochwertige Verwertung des anfallenden, überschüssigen Ober- und Unterbodens geprüft werden.

4.12 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.13 Grundwasser

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren

Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen

4.14 Brandschutz

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

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

Die Feuerwehr Baidt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirk-same Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 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.

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.Vm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

4.15 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. WHG § 55 (1).

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und

Richtlinien können bei der Gemeinde Baintd, Marsweilerstraße 4, eingesehen werden.

4.16 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Baintd die 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliis" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 18.06.2024 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliis" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.05.2024.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliis" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.05.2024. Die Inhalte der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliis" (Fassung vom 21.02.2019, rechtsverbindlich seit 22.03.2019) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliis" um die abweichende Bauweise ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte der Planzeichnung im Bereich der vorliegenden Änderung ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliis" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 22.05.2024 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

– zu Werbeanlagen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Baindt, den 24.06.24

Simone Rürup

(S. Rürup, Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch die 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" soll die Voraussetzung für die Zulässigkeit eines größeren Bauvorhabens ermöglicht werden. Die ursprünglich festgesetzte offene Bauweise verhindert eine optimale Ausnutzung des Raumes. Durch Änderung der Bauweise in eine abweichende Bauweise soll eine moderne, der Fläche des Änderungsbereiches entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils "Schachen" östlich der "Wickenhauser Straße". Die rechtsverbindliche 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" soll im südlichen Teilbereich geändert werden. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes "Mehlis" an. Nach Westen und Norden schließt sich der Bereich der 2. Erweiterung an den Änderungsbereich an. Östlich des Plangebietes befindet sich bestehende Wohnbebauung.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der Grenze zur 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis". Ebenfalls südlich grenzt der Geltungsbereich im Bereich zur Flurnummer 562/6 an die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis". Der Änderungsgeltungsbereich wird vollständig vom Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" überlagert.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1014/2 und 1014/4.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt in östliche Richtung leicht an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dient der Änderung der Bauweise im Zuge der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Unternehmen. Die Änderung ist notwendig, um eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Fläche zu ermöglichen und einer bestehenden Bauanfrage in dem Bereich nachkommen zu können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 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.

6.2.3.2 Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft, für Wasserwirtschaft oder für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

6.2.3.3 Die Gemeinde Baidt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 01.04.1995, Fassung vom 08.04.2006). Die überplante Fläche wird hierin als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Baidt geprüft. Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist der Erschließungs-Aufwand als gering zu betrachten. Der Änderungsbereich ist bisher nicht überplant.

6.2.4.2 Für die geplante Änderung der Erweiterung des Gewerbegebietes 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, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass eine zeitgemäße Bauform, die für einen Gewerbebetrieb erforderlich ist, verwirklicht werden kann. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2. Erweiterung "Gewerbegebiet Mehliß" weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1

BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

6.2.4.5 Die Aufstellung der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche ist von der Änderung nicht betroffen und liegt folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

6.2.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Im Zuge der Änderung wurde aus der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Änderungsbereich der 2. Erweiterung (Flst.-Nr. 1014/2 und 1014/4) ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität eine über 50 m hinaus gehende Bebauung und bedarfsgerechte Gewerbecformen und -gebäude zu ermöglichen. Durch die abweichende Bauweise sind in diesem Teilbereich Gebäude mit einer Länge bis zu 83 m zulässig, statt den vorherig festgelegten 50 m in der offenen Bauweise.

6.2.5.2 Die restlichen Festsetzungen im Änderungsbereich wurden unverändert übernommen. Die entsprechende Begründung ist dem Textteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2. Erweiterung "Gewerbegebiet Mehliß" zu entnehmen.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt im westlichen Bereich des Ortsteils "Schachen" des Hauptortes Baidnt, östlich der "Wickenhauser Straße". Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um ackerbaulich und als Grünland genutzte Fläche. Es schließt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

7.2.1.2 Der Änderungsbereich umfasst den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" (Fassung vom 21.02.2019). Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zurzeit weiterhin landwirtschaftlich genutzt und sind bisher noch nicht bebaut. Die nördlich des Geltungsbereiches der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befindet sich ein Streuobstbestand. Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 520 m, liegen Teilflächen des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Im Rahmen der Aufstellung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" wurde eine Natura 2000-Vorprüfung erstellt, um mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die damalige Planung zu untersuchen. Laut dieser Vorprüfung

können mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Anlass für die vorliegende Änderung sind die der Gemeinde Baidt vorliegenden Bauanfragen, welche sich mit einer bisher festgesetzten offenen Bauweise nicht verträglich darstellen. Daher wird durch die vorliegende Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes die offene Bauweise durch eine abweichende Bauweise im Süden ersetzt. Hierdurch wird die offene Bauweise wie folgt modifiziert: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung). Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 83,00 m betragen (jegliche Richtung). Durch die Planung wird keine Fläche zusätzlich versiegelbar, da die GRZ in diesem Bereich weiterhin bei 0,80 bleibt. Auch die zulässigen Gebäudehöhen erfahren keine Änderung. Damit kann auch ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Das Konzept zur Grünordnung (u.a. Grünflächen als Pufferzone und Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen, Durchgrünung durch Pflanzgebote in den Baugebieten, Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung, Einschränkungen zu Werbeanlagen, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei und Verwendung versickerungsfähiger Beläge) bleibt von den vorliegenden Änderungen ebenfalls unberührt.
- 7.2.2.2 Da im Zuge der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" keine Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen werden, welche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben könnten, kann davon ausgegangen werden, dass es auch weiterhin zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

7.2.3 Fazit

- 7.2.3.1 Durch die geplante Änderung sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der 1. Änderung unberührt und werden unverändert übernommen, bis auf die Vorgaben für Solaranlagen (ursprüngliche Ziffer 3.2), die entfallen. Die übrige entsprechende Begründung ist dem Textteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2. Erweiterung "Gewerbegebiet Mehlis" zu entnehmen.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 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). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Ortsrandeingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 0,65 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Mischwasserkanal der öffentlichen Abwasserentsorgung der Gemeinde Baidt. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, wird über den öffentlichen Regenwasser-Kanal dem innerhalb des Plangebietes liegenden Retentionsbereich zugeführt.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Technische Werke Schussental (TWS), Ravensburg
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

9.3 Zusätzliche Informationen

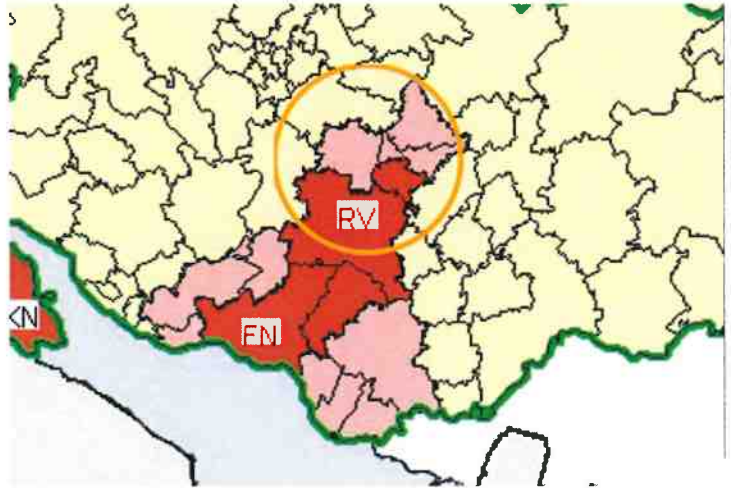
9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1** Bei der Planänderung vom 22.05.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.06.2024 wie folgt Berücksichtigung.

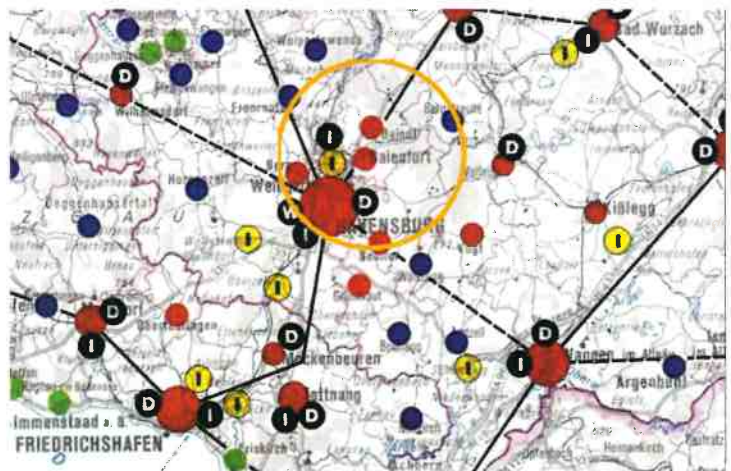
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.05.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 18.06.2024 enthalten):

- Wegfall der Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften mit Regelungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung eines Hinweises zur Geotechnik
- Ergänzung eines Hinweises zum Grundwasser
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung

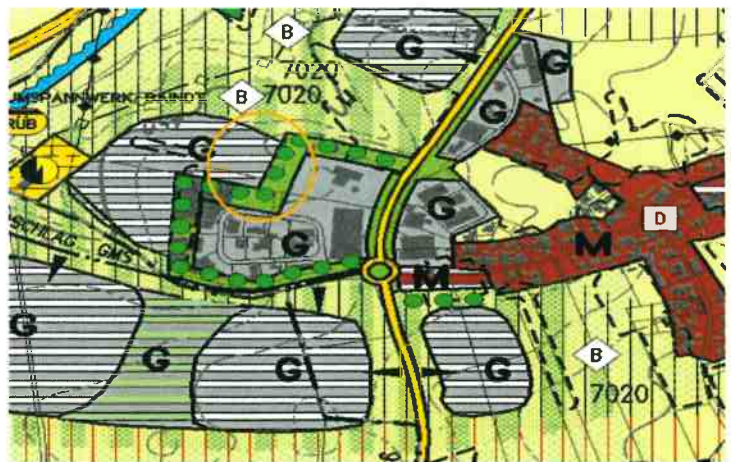
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um einen Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Karte Siedlung, Ausweisung der Gemeinde Baidt als "Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "gewerbliche Baufläche in Planung"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2024. Der Beschluss wurde am 02.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 29.02.2024 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 02.02.2024).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.03.2024 bis 15.04.2024 (Billigungsbeschluss vom 23.01.2024; Entwurfsfassung vom 20.10.2023; Bekanntmachung am 01.03.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

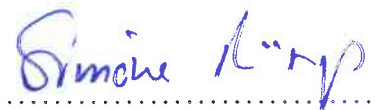
Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.03.2024 (Entwurfsfassung vom 20.10.2023; Billigungsbeschluss vom 23.01.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2024 über die Entwurfsfassung vom 22.05.2024.

Baindt, den 24.06.24




(S. Rürup, Bürgermeisterin)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 22.05.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.06.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.


Bairdt, den 24.06.24


.....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.08.24... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß" 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.

Bairdt, den 16.08.24


.....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 20.10.2023

Plan geändert am: 22.05.2024

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

Projektkoordination Rudolf Zahner

Stadtplanung und Projektleitung Hannah Igel

Landschaftsplanung Kira Urban

Immissionsschutz Daniela Wolf

.....

(i.A. M.Sc. Hannah Igel)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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