www.buerosieber.de

Fassung vom 21.02.2019

Gemeinde Baindt

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

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	15
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	17
5	Hinweise und Zeichenerklärung	18
6	Satzung	24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
8	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	34
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	65
10	Begründung – Sonstiges	66
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	68
12	Begründung – Bilddokumentation	69
13	Verfahrensvermerke	70

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, bar. 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, Berg. 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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
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 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 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 Mehlis" (§ 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 Typenschablone)

2.2 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 Mehlis" 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 m²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²	
		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 Hauptgebäudes 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 o

Offene Bauweise

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

2.8

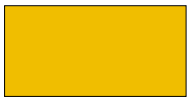
Baugrenze

(§ 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**

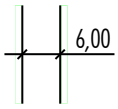
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.10 

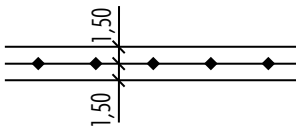
Öffentliche Verkehrsflächen

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

2.11 

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)

2.12 

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzabstand.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

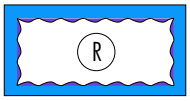
2.14 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Regenwasser), das über die Dachflächen anfällt, über den öffentlichen Regenwasser-Kanal dem innerhalb des Plangebietes liegenden Retentionsbereich zuzu-

führen. 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 vorraussichtlich 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)

2.15 

Retentionsbereich

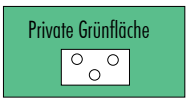
In dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone (30 cm) zu filtern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.16

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und zur Beseitigung des Niederschlagswassers** (Retentionsbereich)

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

2.17 

Private **Grünfläche als Pufferzone** zur östlich gelegenen Bebauung, ohne bauliche Anlagen

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

2.18 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 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)

2.19 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

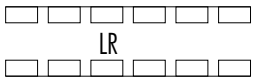
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

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)

2.20 

Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

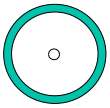
- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

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

2.21

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche 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)

2.22 

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)

2.23

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen 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)

2.24

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der 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)

2.25 **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	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa

Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26 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.

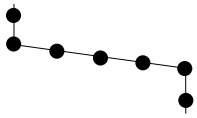
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27

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

Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern sowie entsprechend der Planzeichnung eingestreuten Bäumen. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen/privaten Flächen" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

2.29

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" der Gemeinde Baindt

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

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ökopunkte aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf bzw. die Zahl der zugeordneten Ökopunkte beträgt voraussichtlich 321.389, der verbleibende Überschuss von 103.611 Ökopunkten steht der Gemeinde Baindt für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. Die zugeordnete Ökokontofläche befindet sich auf den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1 sowie 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen); folgende Maßnahmen wurden und werden noch durchgeführt:

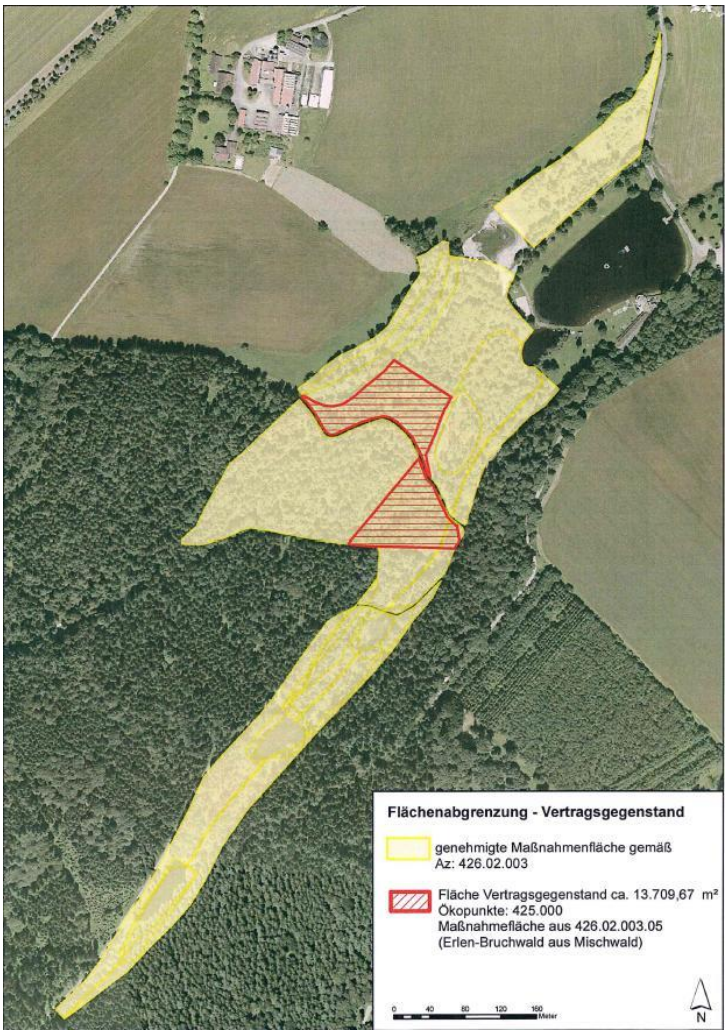
- Dauerwaldflächen: Sukzessive Entfernung der nicht standortgerechten Fichten, sowie Pflanzungen von standortgerechten Laubhölzern wie Eiche und Erle
- Bannwaldflächen: Sukzessive Entfernung der nicht standortgerechten Fichte, sowie gruppenweise Initialpflanzung standortgerechter Weichhölzer wie Erle 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

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Hinweis:

Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des Weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Planskizze


Flächenabgrenzung - Vertragsgegenstand
genehmigte Maßnahmenfläche gemäß
Az: 426.02.003
Fläche Vertragsgegenstand ca. 13.709,67 m²
Ökopunkte: 425.000
Maßnahmefläche aus 426.02.003.05
(Erlen-Bruchwald aus Mischwald)
0 40 80 120 160 Meter
N

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

4.1

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

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

4.2 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 Flach- und Pultdächer. Die Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern 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.

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

4.3 Werbeanlagen in dem Baugebiet

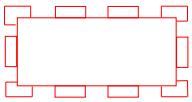
Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich 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 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten.

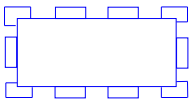
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

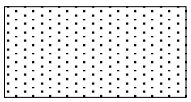
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

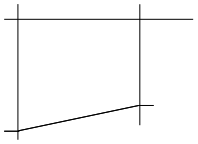
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" der Gemeinde Baindt (siehe Planzeichnung)

5.2 

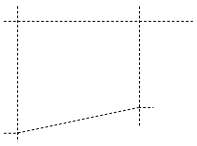
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" der Gemeinde Baindt (siehe Planzeichnung)

5.3 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5 

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

5.6 Nr. ....;....m^2

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

5.7 1014

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.8

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

5.9 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.

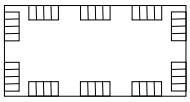
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen und privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden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

5.10 Biotopschutz

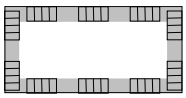
Angrenzend an das geschützte Biotop "Eschengehölz westlich Schachen" (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

5.11



Gem. § 33 NatSchG BW kartiertes Biotop "Eschengehölz westlich Schachen", Nr. 1812-3436-7020; Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.12



Gem. § 32 NatSchG BW kartiertes Biotop "Hecken bei Umspannwerk westlich Schachen", Nr. 1812-3436-0447; Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

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

5.13 20-kV-Freileitung der Netze BW

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW, innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

In der Umgebung der Haupt-Versorgungsleitung ist ein Schutzabstand (= Abstand in der Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) nach DIN VDE 0105-100 von 3 m einzuhalten. Dieser Schutzabstand darf mit Körperteilen, Arbeitsmitteln oder von Bepflanzung nicht unterschritten werden und ist zur sicheren Gewährleistung der Stromversorgung unter allen Umständen einzuhalten; hierbei ist außerdem das zu erwartende Wachstum der Vegetation zu beachten. Auch durch umfallende oder schwankende Bäume (bspw. durch Fällungsarbeiten oder Unwetter) darf der Schutzabstand nicht gefährdet sein.

5.14 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 Auswei-

sung 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 Baugrundschichtung wird empfohlen, für jedes einzelne Bauvorhaben eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

5.15 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 Baindt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 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.

5.16 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 Baindt 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 Flüssigdung, 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 Baindt, Marsweilerstraße 4, eingesehen werden.

5.17 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.

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 die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 12.03.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 21.02.2019.

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

Der Planung werden von der Maßnahme 321.389 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 103.611 Ökopunkten steht der Gemeinde Baindt für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.02.2019. Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 21.02.2019 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

– zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

– zu Werbeanlagen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

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

Baindt, den ...10. April 2019

.....

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

GEMEINDE BAINDT 2 LANDKREIS RAVENSBURG

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Erweiterungsbereiches

7.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils "Schachen" östlich der "Wickenhauser Straße". Das bestehende Gewerbegebiet "Mehlis" soll nach Norden hin erweitert werden. Momentan wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes "Mehlis" sowie dessen Retentionsbecken an. Nach Westen und Norden geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Fläche über. Östlich des Plangebietes befindet sich bestehende Wohnbebauung.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der Grenze zur 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis". Ebenfalls südlich grenzt der Geltunsgbereich im Bereich zur Flurnummer 562/6 an die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis".

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1014 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein Retentionsbecken geplant. Das Retentionsbecken wird als naturnaher Retentionsteich mit natürlichem Böschungswinkel angelegt. Es wird eine nahezu vollständige Ortsrandeingrünung durchgeführt.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt in östliche Richtung leicht an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Unternehmen. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es derzeit

keine freien gewerblichen Bauplätze. Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Mehlis" sollen daher zeitnah gezielte gewerbliche Weiter-Entwicklungsmöglichkeiten, vornehmlich für ortsansässige Gewerbebetriebe, geschaffen werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

– 2.3.1.2	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)
– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"	Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum

7.2.3.2 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.

7.2.3.3 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. Die Erweiterung des Gewerbegebietes "Mehlis" ist verkehrsgünstig gelegen und die Bebauung wird

möglichst flächensparend und mit einem Retentionsbecken sowie einer Ortsrandeingrünung auch umweltschonend durchgeführt. Außerdem erfolgt der Ausbau der Infrastruktur und die mit der Erweiterung des Gewerbegebietes einhergehenden neu geschaffenen Arbeitsplätzen nahe des Siedlungsbereiches der Gemeinde Baindt.

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

7.2.3.5 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 01.04.1995, Fassung vom 08.04.2006). Die überplanten Flächen werden hierin großteils als gewerbliche Bauflächen in Planung dargestellt. Da der Bebauungsplan diese Vorgaben durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) konkretisiert und die nicht dargestellten Bereiche unter die sogenannte Parzellenunschärfe fallen, kann die Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erfüllt und der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Baindt geprüft. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist der Erschließungs-Aufwand als gering zu betrachten. Der Erweiterungsbereich ist bisher nicht überplant.

7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Unteren Naturschutzbehörde im Besonderen auf die Belange des Naturschutzes hingewiesen. So darf in keinem Fall (auch nicht bei Unfällen) mit Schadstoffen belastetes Wasser in den Bach, der in den "Bampfen" mündet, gelangen. Außerdem soll eine insektenfreundliche Beleuchtung sowie eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden. Von Seiten des Immissionsschutzes wurde angemerkt, dass vom Plangebiet wirkende Gewerbelärm-Immissionen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung einwirken. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden muss und eventuell die Schaffung einer Retentionsfläche notwendig ist, um vorrübergehend Regenwasser zu speichern und Abflussspitzen zu verringern.

7.2.4.3 Für die geplante 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.

7.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Baindt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen, die für die jeweiligen Gewerbebetriebe erforderlich sind, verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.6 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.

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

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Der Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes wurde in zwei Zonen eingeteilt, um auf die Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen. Zum einen wurde im größten Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und zum anderen nahe der bestehenden Wohnbebauung im Osten ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt. Dieses GE_e ist aus lärmschutztechnischen Gründen ausgewiesen, um die angrenzende Wohnbebauung möglichst ruhig zu gestalten, hier wurden mehr Festsetzungen getroffen als im GE.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Öffentliche Tankstellen erfahren einen generellen Ausschluss. Auf Grund der räumlichen Lage im Gebiet und der zu erwartenden hohen Frequentierung der Tankstelle, könnte es auf der Erschließungsstraße zu Verkehrsproblemen kommen, welche auch negativen Einfluss auf den laufenden Gewerbebetrieb nehmen könnten. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

– Weiterhin werden in beiden Gebietstypen (GE und GE_e) Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

– In beiden Gebietstypen werden außerdem Einzelhandelsbetrieben im Sinne des 8 Abs. 2 Nr. 1 ausgeschlossen. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO leiten sich aus der Notwendigkeit für die innerstädtischen Bereiche den Fortbestand als Versorgungszentrum sicher zu stellen ab. Ein weiteres Abwandern der Kaufkraft aus diesen Bereichen würde deren Funktion in Frage stellen und zu einer erheblichen städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

7.2.5.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

– Im Gewerbegebiet GE erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten) einen Ausschluss, da diese extrem störenden Charakter auf das vollständig ländlich geprägte Umfeld hätten.

– Im Gewerbegebiet GE_e erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten generellen Ausschluss. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort der Gemeinde Baindt zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das ländlich geprägte Umfeld begründet. Für den Bereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Prinzipiell wird dadurch der Katalog an Nutzungen eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO zu Grunde gelegt. Lediglich die Art der Betriebe wird bezüglich ihrer Zweckbestimmung eingeschränkt. Zulässig sind, bezogen auf deren Emissionsverhalten, demnach lediglich "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören". Die Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind") ist in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig. Grundsätzlich ausgeschlossen werden fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 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.

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

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Der Wert ermöglicht durch den geringen Flächenverbrauch die Errichtung eines effizienten Gewerbebetriebes.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes 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.
- Die Höhe von Werbeanlagen ist beschränkt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht unangemessen zu beeinträchtigen. Innerhalb der überbaubaren Grundstpcksflächen dürfen Werbeanlagen die zulässige Gesamthöhe der Hauptgebäude nicht überschreiten.

7.2.5.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände.

7.2.5.6 Die festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

7.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Zulässige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.5.8 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.

7.2.5.9 Von den geplanten Gewerbegebietsflächen wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Um Nutzungskonflikte im Bezug auf die östlich befindlichen Einwirkorte auszuschließen, wird im östlichen Bereich des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Emissionskontingenten von 60 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) festgesetzt.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 29b BImSchG) nachzuweisen sein.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den nächstgelegenen, schützenswerten Einwirkorten gewährleistet.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Im Plangebiet verläuft eine oberirdische 20 kV- Leitung der Netze BW sowie ein Regenwasserkanal, der zum Retentionsbecken führt. Die Leitung und der Kanal im Bereich des Gewerbegebietes sind mit einem Leitungsrecht sowie einem Schutzstreifen versehen. Sollten die Leitung bzw. der Kanal beseitigt werden und die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) gemäß der erweiterten Baugrenze vergrößert werden, entfallen die Leitungsrechte.

7.2.6.2 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage

erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.6.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Wickenhauser Straße" (K 7946) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 30. Über die "Althausener Straße" (L 314) und die "Schussentalstraße" (L 317) besteht Anschluss an die Bundesstraße B 32. Über die Bundesstraßen sind jeweils weitere Anbindungen gegeben.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Schachen" an der "Wickenhausener Straße" mit der Linie 20 nach Wolpertswende und Ravensburg gegeben.

7.2.7.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Weiterführung der Straße "Am Föhrenried". Die Regelquerschnitte der Wege und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Im Bereich der Stichstraße im Norden ist durch einmaliges Zurückstoßen ein Wendevorgang eines dreiachsigen Lkw gefahrlos möglich.

7.2.7.4 Im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße ist ein Fußweg vorgesehen. Im Bereich der nördlichen Stichstraße müssen die Fußgänger einmal die Straßenseite wechseln.

7.2.7.5 Die geplante Straße in Richtung des Retentionsbereiches, für eine eventuelle Erweiterung des Gewerbegebietes, wird als gewerbliche Baufläche festgesetzt und die Baugrenze im Bereich der geplanten Straße wid entsprechend ausgespart.

7.2.7.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8 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

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" wird ein Gewerbegebiet südwestlich des Hauptortes Baindt ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um ackerbaulich und als Grünland genutzte Fläche am nordwestlichen Rand des Teilortes Schachen. Es schließt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (rechtsgültig seit 01.04.1995, Fassung vom 08.04.2006) großteils als gewerbliche Bauflächen in Planung dargestellt. Zu einem kleinen Teil werden die überplanten Flächen als Grünfläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Raumnutzungskarte) sind für die überplanten Flächen keine verbindlichen Ausweisungen getroffen. Der gewählte Standort ist auf Grund der südlich und östlich (jenseits der "Wickenhauser Straße") gelegenen Gewerbe- bzw. Mischgebiete und der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Unternehmen. Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Mehlis" sollen zeitnah gezielte gewerbliche Weiter-Entwicklungsmöglichkeiten, vornehmlich für ortsansässige Gewerbebetriebe, geschaffen werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von etwa 10 m, Pflanzungen innerhalb der Baugebiete sowie die Fesetzung privater und öffentlicher Grünflächen zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.6 Für die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" 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 Umweltberichts

geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Schutzgebiete und Biotope sowie Schutzgut Wasser über das Plangebiet hinaus. Für die restlichen Schutzgüter 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.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,06 ha, davon sind 1,60 ha Gewerbegebiet, 0,24 ha Verkehrsflächen, 0,20 ha öffentliche und 0,02 ha private Grünflächen.

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

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 321.389 Ökopunkten erfolgt vollständig durch das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Baindt.

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

8.1.2.1 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 nordwestlicher Richtung des Plangebietes, 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).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 08.04.2006):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (rechtsgültig seit 01.04.1995, Fassung vom 08.04.2006) großteils als gewerbliche Bauflächen in Planung dargestellt. Im integrierten Landschaftsplan werden die überplanten Flächen zu einem kleinen Teil als Grünfläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Da der Bebauungsplan die Vorgaben durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) konkretisiert und die als Grünfläche mit Ortsrandeingrünung dargestellten Bereiche lediglich geringfügig nach Norden und Osten verschoben werden, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden.

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

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 520 m, liegen Teilflächen des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311).

Hierbei handelt es sich um das Fließgewässer "Bampfen". In diesem Teilbereich (LRT 91E0*) werden die Erhaltung der Vorkommen von Groppe, Strömer und Kleiner Bachmuschel angestrebt. 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 begrenzte Abflussmenge von gereinigtem Niederschlagswasser) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 11.07.2018, überarbeitet am 13.02.2019). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Südwesten des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von 4 m bzw. 12 m das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecken bei Umspannwerk westlich Schachen" (Nr. 1812-3436-0447). Etwa 90 m nordöstlich liegt das kartierte Biotop "Eschengehölz westlich Schachen" (Nr. 81234367020) sowie weitere im Umfeld. In einem Abstand von etwa 1,1 km liegt nordöstlich des Plangebietes das Wasserschutzgebiet "Brühl" (Nr. 436031).
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Biotope und Schutzgebiete nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [8.2.1]" und "Prognose [8.2.2] bei Durchführung der Planung").

8.1.2.5 Biotopverbund:

- In einem Abstand von etwa 300 m zum Plangebiet befinden sich in westlicher Richtung Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte. Der 1000 m- Suchraum dieser Kernflächen liegt zwar nur etwa 80 m nordwestlich vom Plangebiet. 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 Verkehrflächen keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt. Da die Kernflächen inbesondere durch die Bundesstraße vom Plangebiet abgeschnitten sind, wird die Funktion der Flächen von der Planung nicht beeinträchtigt.
- Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 660 m befinden sich entlang der Bahnlinie Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte. Da hier jedoch kein Suchraum besteht und somit ein Biotopverbund zum Plangebiet unwahrscheinlich ist, kann eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden.

8.2 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)

8.2.1 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)

8.2.1.1 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 Ackerland, durch das ein landwirtschaftlicher Weg führt. Lediglich der Bereich ganz im Westen, in dem die Grünfläche als Retentionsbecken geplant ist, wird momentan als Grünland genutzt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.
- Das oben genannte südwestlich des Plangebietes liegende Biotop "Hecken bei Umspannwerk westlich Schachen" besteht aus zwei überwiegend dichten Hecken, welche ein Umspannwerk östlich und nördlich eingrenzen. Die Hecken werden von Hasel, Hainbuche, Weißdorn u.a. aufgebaut. Am Südrand der nördlichen Hecke Liguster, sonst vereinzelt Holunder und Pfaffenhütchen beigemischt. Die Krautschicht besteht aus nitrophytischer Vegetation. Am Westrand der östlichen Hecke ist ein Grassaum ausgebildet, sonst sind keine Säume vorhanden. Im Bereich dieser Hecken sowie in dem südöstlich davon liegenden Heckensaum, der an das Plangebiet angrenzt, ist auf Grund der vielfältigen Lebensraumstrukturen mit einem erhöhten Vorkommen von Vögeln, Insekten, Reptilien und Säugetieren zu rechnen.
- Östlich des Plangebietes im Bereich der Wohnhaus-Gärten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel 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, Bundesstraße im Westen, Straße im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und das südlich des Plangebietes liegende Gewerbe lässt die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische 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 intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

8.2.1.2 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; im Untergrund stehen daher würmzeitliche Schotter und Beckensedimente (häufig dicht gelagerter tonig-lehmiger Geschiebemergel) an. Ursprünglich haben sich aus diesen Sedimenten, die meist von geringmächtiger spätglazialer Fließerde (Decklage) überlagert werden, lehmige pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber anthropogen überprägt (Verdichtung durch Befahrung mit Fahrzeugen; Eintrag von Dünger).
- Gemäß Reichsbodenschätzung werden die Böden im Plangebiet mit mittlerer Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eingestuft. Zudem ist die Bodenfunktion "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" als mittel eingestuft; alle Bodenfunktionen sind mit Bewertungsklasse 2 eingestuft. Da die Flächen im Plangebiet (Acker) vollständig unversiegelt sind, können die Funktionen noch vollumfänglich erfüllt werden. Gemäß Reichsbodenschätzung liegt die Boden- oder Grünlandgrundzahl bei 35-59, die Ackerzahl bei 41-60 und deuten damit auf eine Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich hin.
- Laut Geotechnischem Bericht von Henke und Partner GmbH vom 08.11.2018 ist der Boden im Plangebiet je nach Bohrloch als durchlässig bis schwach durchlässig zu beschreiben. Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Altlasten gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Im Plangebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Nordwestlich, in einem Abstand von etwa 110 m verläuft ein Bach, der in den "Bampfen" mündet. Ein Abschnitt des "Bampfens" verläuft sowohl im Norden (Entfernung ca. 430 m), als auch im Nordwesten (Entfernung ca. 550 m), der in diesem Bereich Teil des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" ist.

– Laut Geotechnischem Bericht von Henke und Partner GmbH vom 08.11.2018 wurde bei der Untersuchung zweier Bohrlöcher bei etwa 3,40 m bzw. 4,30 unter GOK auf Grundwasser gestoßen. Bei zwei weiteren Bohrlöchern wurden bei ca. 3,80 m nasse Schmelzwassersande angetroffen, was auf Schicht- und Grundwasser hindeutet. Nach starken Niederschlägen und nach der Schneeschmelze können höhere Grund- bzw. Schichtwasserstände auftreten. Versickerungsversuche deuten je nach Bohrloch auf einen durchlässigen bis schwach durchlässigen Boden hin.

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

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

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

– Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.

– Die Gemeinde verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

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

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

– 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. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Durch das fehlen von Bäumen kann es im Plangebiet zu keiner Frischluftproduktion kommen.

– Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Auch durch die an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln) ist die Luftqualität bereits geringfügig vorbelastet.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Baindt liegt am nordwestlichen Rand des Schussenbeckens (Naturraum Bodenseebecken). Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen ackerbaulich genutzten Bereich in nordwestlicher Randlage des Ortsteiles "Schachen".
- Der Bereich ist von Norden vom angrenzenden Acker sowie von den östlich des Plangebietes liegenden Wohnhäusern her einsehbar, stellt auf Grund der Nutzung jedoch keinen landschaftsästethischen Augenfang dar. Der Bereich besitzt auch keine besondere Erholungseignung, da er von Süden mit Gewerbebebauung und von Westen von einem Umspannwerk umschlossen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, sodass sowohl vom Plangebiet selbst, als auchvon der angrenzenden ackerbaulich genutzten Fläche wahrscheinlich Geruchs-Emissionen ausgehen. Die Fläche besitzt keinerlei Naherholungs-Funktion, da auch keine Rad- oder Fußwege am Plangebiet vorbeiführen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

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

- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung rund 1.150-1.151 kWh/m^2. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie mittelmäßig.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist die Anlage von Erdwärmesonden im Einzelfall zu prüfen. Grund hierfür ist der einzuhaltende Vorsorgeabstand zum relativ kleinen Wasserschutzgebiet "Brühl" (Nr. 436031).

8.2.1.10 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.

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

8.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die ackerbaulichen sowie als Grünland genutzten Flächen 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. Das Gebiet 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, Wasserschutzgebiet), 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.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Acker- sowie 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.

8.2.3 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)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung werden die angrenzenden Biotope in gewissem Umfang beeinträchtigt.

Die Arten der beiden Hecken könnten durch Baumaßnahmen und den anschließenden Gewerbebetrieb leicht gestört werden. Im Bereich des geplanten Retentionsbeckens mit Bepflanzung ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten. Zusätzlich schottet die Bepflanzung die Hecken zumindest in gewissem Umfang vom Gewerbebetrieb ab.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen (mit der Empfehlung sie nach Norden) 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, insbesondere jene die im nahegelegenen FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" vorkommen, 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 8,00 m 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. Wassergebundene Insekten können vor allem im Gewässer "Bampfen" und seinen Seitenarmen vorkommen, wovon ein Gewässerabschnitt auch im FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" liegt. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

– Um zumindest eine Pufferung zur östlich gelegenen Wohnbebauung und etwas Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen, wurde zu dieser hin eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist mit Bäumen der 2 Wuchklasse sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Eine Ortsrandeingrünung nach Norden hin wird auf Grund der geplanten Gewerbeerweiterung nicht als erforderlich gesehen. Zur Aufwertung des Retentionsbereiches, ist dieser sowohl mit Bäumen, als auch Sträuchern zu bepflanzen und ebenso wie die private Grünfläche extensiv zu pflegen. Auch wird so vermieden, dass die Gewerbebauung direkt bis an die Biotope heranreicht. Für sämtliche Baumpflanzungen, d.h. sowohl auf öffentlichen, als auch privaten Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken ist ein Mindeststammumfang von 20-25 cm, festgesetzt, um bereits zum Zeitpunkt Pflanzung eine gewisse Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und Puffer zur landwirtschaftlichen Fläche bzw. zur Wohnbebuauung zu schaffen. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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

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

8.2.3.2 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. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einem kompletten Verlust der natürlichen Bodenfuktionen. Im Bereich der Retentionsfläche werden die Bodenfunktionen auf Grund von Abgrabungen erheblich beeinträchtigt und gehen fast vollständig verloren. 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 0,8 können bis zu etwa 1,52 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.

– Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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

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

– Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades durch eine GRZ von 0,8 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.

– 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. Da der Boden im Bereich der Retention gem. Geotechnischem Bericht von Henke und Partner GmbH vom 08.11.2018 kaum wasserdurchlässig ist, kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden (Umgang mit Niederschlagswasser s.u.: "Wasserwirtschaft").

– 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	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird dem Mischwasserkanal der öffentlichen Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt zugeleitet. Das über den Regenwasserkanal in den Retentionsbereich eingeleitete Niederschlagswasser wird durch die belebte Bodenzone gefiltert (30 cm, dadurch hohe Reinigung und Abkühlung) und anschließend über Drainagen in einen Sammelschacht und von dort in den Regenwasserkanal des bestehenden Gewerbegebietes geleitet, was letztendlich in den Seitenarm des "Bampfens" abgeleitet wird. Die theoretisch berechnete Versickerungsmenge und somit Ableitung beträgt 5,7 l/s, erlaubt sind bis max 14 l/s. Die maximale Abflussmenge des bestehenden Gewerbegebietes (Mehlis) beträgt 24 l/s, womit die Gesamtabflussmenge (bestehendes und geplantes Gewerbegebiet) etwa 30-38 l/s beträgt. Diese Abflussmenge entspricht in etwa dem natürlichen Abfluss aus dem unbebauten Gebiet. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen und verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht in die Regenwasserkanalisation bzw. das Retentionsbecken abgeleitet werden, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. In keinem Fall (auch nicht bei Unfällen) ist eine Ableitung von mit Schadstoffen belastetem Wasser in den nördlich gelegenen Seitenarm des "Bampfens" möglich, der dann in den "Bampfen" als Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) mündet. Durch diese Fesetzung sowie die geringe Abflussmenge in den Seitenarm des "Bampfens" ist auch eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das vorgesehene Entwässerungskonzept ausgeschlossen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.

8.2.3.5 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. Durch die Gehölzpflanzungen im Bereich der Grünflächen wird jedoch Frischluft produziert. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoff-Vorbelastung durch Abgase des erhöhten Verkehrsaufkommens ist jedoch zu erwarten.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlaage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). 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.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- 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 Ackerfläche	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas, Frischluftproduktion	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da der Ortsrand weiter nach Norden verschoben wird. Zwar ist der dörfliche Charakter des Ortsteiles Schachen bereits auf Grund des angrenzenden Gewerbegebietes "Mehlis" beeinträchtigt; trotzdem führt das Hinzukommen weiterer gewerblich genutzter Gebäude zu einer weiteren Einschränkung der Ortsbild-Erlebbarkeit - insbesondere für die Bewohner der östlich angrenzenden Wohnhäuser, welche Blickbeziehungen zur Fläche besitzen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote) und diese möglichst nach Norden hin zur offenen Landschaft umgesetzt wird. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird zumindest nach Osten zur Wohnbebauung hin eine private Grünfläche samt Bepflanzung festgesetzt. Auch im Westen wurde im Retentionsbereich eine Grünfläche (öffentlich) festgesetzt, um das Retentionsbecken auch optisch aufzuwerten. 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 und Außenanlagen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrand-Vorverlagerung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Geringfügige Wiederherstellung des dörflichen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die bereits vor der Planung eingeschränkte Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Durch das Heranrücken der Bebauung an die östliche gelegene Wohnbebauung können für die Bewohner zeitweilig Lärm-Beeinträchtigungen entstehen.
- 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 Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.3.8 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.

8.2.3.9 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. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. 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 Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete sowie in 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 (insbesondere des nahegelegenen FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" und das Gewässer "Bampfen") kommt.

– In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 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.

– Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 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.

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

8.2.3.12 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)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.13 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.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.3.14 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 Ressourchen (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. Mögliche kumulierende Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Arten im nahegelegenen FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" wurden in der dem Bebauungplan beigelegten FFH-Vorprüfung, insbesondere unter dem Punkt "Summation" abgehandelt und als nicht gegeben erachtet.

8.2.3.15 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.

8.2.4 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):

8.2.4.1 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.

8.2.4.2 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):

- Pufferung zur östlich gelegenen Bebauung durch private Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (Bäume 2. Wuchsklasse und Mindeststammumfang von 20-25 cm, um von Anafang an eine gewisse Abschirmung zu generieren, sowie Feldgehölz/-hecke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild))
- Extensive Pflege sowie Bepflanzung des westlich im Plangebiet gelegenen Retentionsbeckens als Pufferung zur freien Landschaft sowie zu den angrenzenden Biotopen mit Bäumen mit Mindeststammumfang von 20-25 cm, um bereits bei der Pflanzung eine gewisse Eingrünung des Baugebietes und Puffer zur landwirtschaftlichen Fläche zu schaffen
- 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 ultravioletten 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, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; 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)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutespezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung

gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

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

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	18.364	6	110.183
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	1.148	10	11.478
60.24	Unbefestigter Weg	1.089	5	5.443
	Summe Bestand	20.600		127.104

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (*GRZ 0,8)	12.776	1	12.776
60.50	Kleine Grünfläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen)	3.194	4	12.776
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Retentionsbecken, extensiv gepflegt)	2.031	13	26.402
45.30	3 Bäume (1. Wuchsklasse, StU mind. 100 cm)	300	4	1.200
45.30	11 Bäume (2. Wuchsklasse, StU mind. 60 cm)	660	4	2.640
60.21	Völlig versiegelte Straße	2.435	1	2.435
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (private Grünfläche, extensiv gepflegt)	164	13	2.136
	Summe Planung	20.600		60.364

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	60.364
Summe Bestand	127.104
Differenz Bestand/Planung (=Ausgleichsbedarf)	-66.740

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 66.740 Ökopunkten.

8.2.4.6 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).

8.2.4.7 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. Im vorliegenden Fall wird unterschieden zwischen dem ackerbaulich genutzten Bereich sowie dem unbefestigten, aber befahrenen Weg, bei dem von einem verdichteten Boden ausgegangen werden kann. Für den Ackerbereich liegt die Wertstufe vor dem Eingriff bei 2, 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. Für den Bereich des unbefestigten Weges wird vor dem Eingriff die Wertstufe 0,66, nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen 0 angenommen. Für den Bereich des geplanten Retentionsbeckens wird nach dem Eingriff von der Wertstufe 0,66 ausgegangen.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- Im Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ von 0,8): 12.776 m^2
- festgesetzte Verkehrsflächen: 2.435 m^2

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 15.210 m^2.

8.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsfläche ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Retentionsbecken,

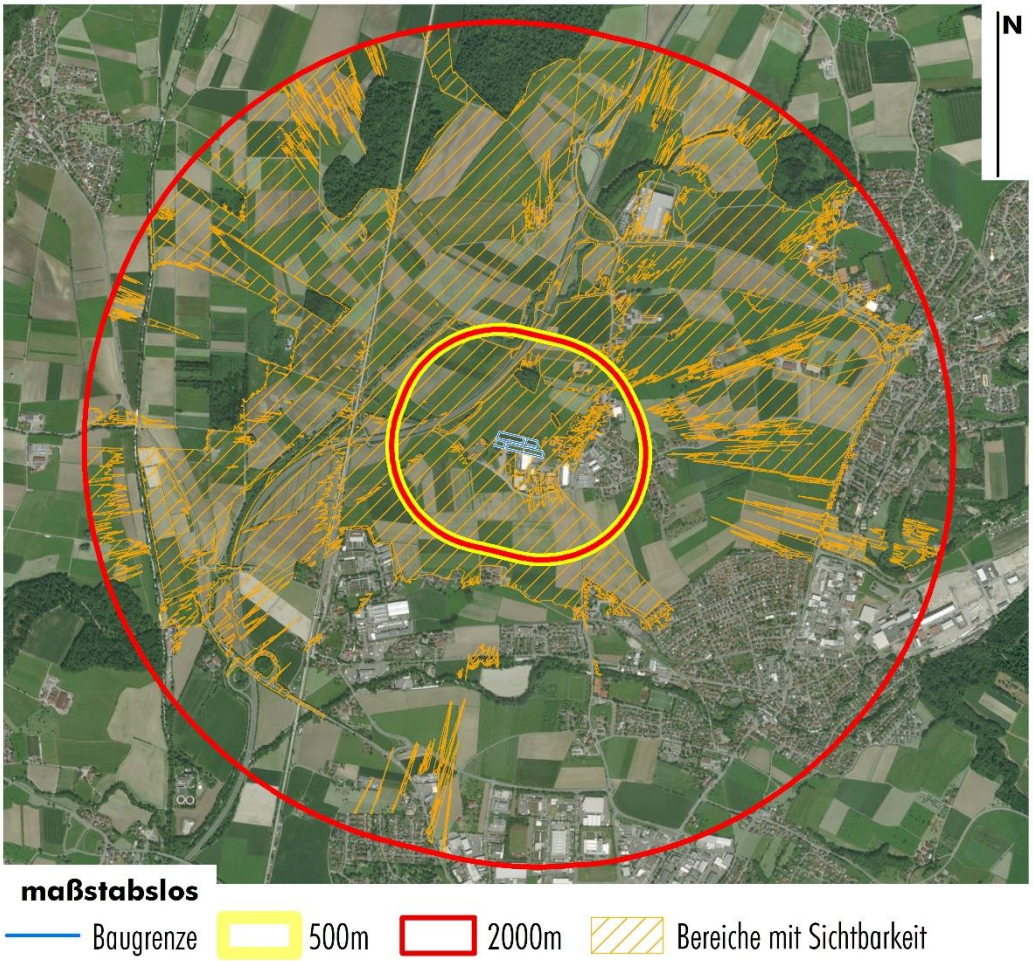
bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend der Fall ist (siehe hierzu "Wasserwirtschaft" unter Punkt 8.2.2.4 sowie Baugrundgutachten), eine Bewertung von 0-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

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
Neu versiegelbare Flächen (Gewerbegebiet, vorher offener Boden)	12.436	2-2-2 (2,666)	0-0-0 (0)	8	99.485
Neu versiegelbare Flächen (Verkehrsfläche, vorher offener Boden)	2.004	2-2-2 (2,666)	0-0-0 (0)	8	16.035
Neu versiegelbare Flächen (Gewerbegebiet, vorher unbefestigter Weg)	340	0-1-1 (0,666)	0-0-0 (0)	2,66	906
Neu versiegelbare Flächen (Verkehrsfläche, vorher unbefestigter Weg)	431	0-1-1 (0,666)	0-0-0 (0)	2,66	1.148
Abgrabungen (Retentionsbecken, vorher offener Boden)	877	2-2-2 (2,666)	0-1-1 (0,666)	5,33	4.680
Abgrabungen (Retentionsbecken, vorher unbefestigter Weg)	151	0-1-1 (0,666)	0-1-1 (0,666)	0	0
Summe	**16.239**				**122.254**

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 122.254 Ökopunkten.

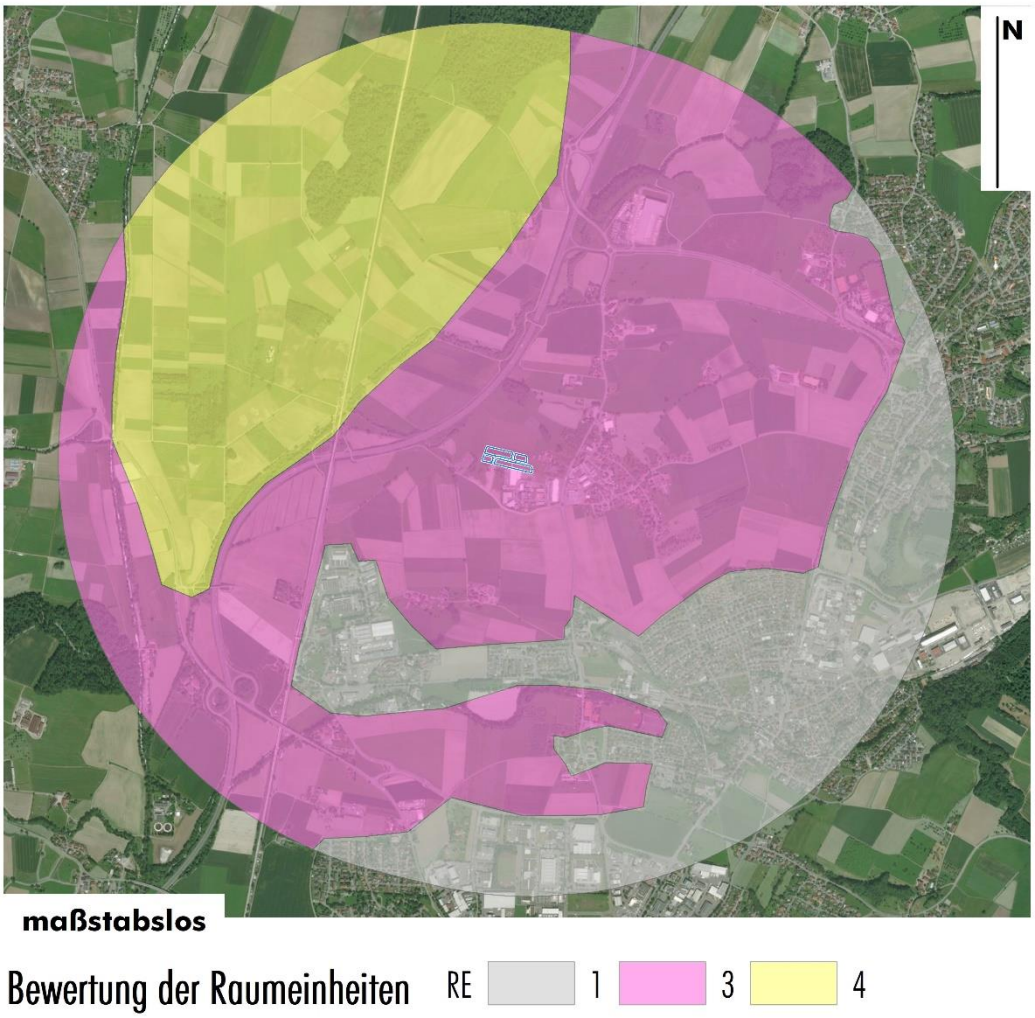
8.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



– Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und größte der Raumeinheiten umfasst das Plangebiet samt nordöstlich und südwestlicher ländlich-dörflich geprägter Umgebung (siehe o. a. Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "3" eingestuft, da die wenige vorhandene Bebauung hauptsächlich Gehöfte und kleine Siedlungen wie den Ortsteil "Schachen" umfasst, die nicht im Gegensatz zu den die Jungmoränenlandschaft des Voralpenlandes prägenden Landschaftsformen (in diesem Bereich eher eben) stehen. Die vorhandene Nutzung fügt sich mit ihrer kleinteiligen Landwirtschaft teilweise ins Landschaftsibld ein und schafft landschaftsästhetische Strukturen; einzelne Betriebe beeinträchtigen die Erlebbarkeit des Landschaftsbildes geringfügig. Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in den im FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" gelegenen Bereich und den eher siedlungsgeprägten Bereich mit dem Ort "Baindt" unterteilt. Der im FFH-Gebiet gelegene Teil wird mit "4" bewertet, da es sich einerseits um prägende Landschaftselemente wie den auch als FFH-Lebensraum kartierten "Bampfen" mit erlebbarer Stille und ohne künstliche

Lichtquellen handelt. Zudem enthält dieser Bereich Waldstrukturen, die eine optische Gleiderung schaffen und nicht durch Bebauung verdeckt sind. Andererseits besteht auch hier kleinteilige Landwirtschaft und eine von spärlicher Bebauung und Schrebergärten gesäumte Bahnlinie führt durch das Gebiet. Der dritte Teil innerhalb der beiden Wirkzonen wird mit der Raumeinheit "1" bewertet, da dieser im Vergleich zum ersten Bereich hauptsächlich aus Siedlungen der Gemeinde Baindt, Baienfurt sowie Niederbiegen bestehen und somit kaum mehr etwas von den natürlichen Landschaftsformen erkennen lassen. Die Landschaft ist sowohl optisch als auch akustisch praktisch nicht mehr als Naturbestand wahrnehmbar.



– Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Das Vorhaben führt zwar zu einer Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes und die Höhen der Gebäude werden beschränkt; trotzdem verstärkt sie (auch durch die Summation) die Überprägung der natürlichen Landschaft am Rand des Ortsteils Schachen. Auch wegen einer fehlenden Eingrünung wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.

– Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
– Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
– Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungs-koeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung				
814.436	3	0,6	0,2	0,1	29.320

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3	
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung
111.455	1	2.947.398	3	2.056.374	4

Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
0,6	0,1	0,1	103.075

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II **132.395**

8.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.13 Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wird durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto abgedeckt, welche die Gemeinde Baindt im Jahre 2017 über den Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH erwerben konnte. Die Maßnahmen wurden am 09.06.2016 vom Landratsamt

Biberach genehmigt und befinden sich seit dem 01.08.2016 in der Umsetzung. Insgesamt konnten auf den Flächen mit den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1 sowie 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen) Maßnahmen mit einer gesamten Ökopunktezahl von 2.339.323 (inkl. Zinsertrag: 2.356.868) generiert werden. Von der Gemeinde Baindt wurden von dieser Gesamtsumme 425.000 Ökopunkte käuflich erworben. Von diesem Guthaben werden für die vorliegende Planung 321.389 Ökopunkte zugeordnet, um den Ausgleichsbedarf somit vollständig abdecken zu können. Auf den Ausgleichsflächen mit den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1 sowie 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen) wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dauerwaldflächen: Auf den Flächen soll sukzessiv eine Entfernung der nicht standortgerechten Fichten stattfinden. Zudem ist eine Pflanzung von standortgerechten Laubhölzern wie Eiche und Erle vorgesehen.
- Bannwaldflächen: Auf den Flächen soll sukzessiv eine Entfernung der nicht standortgerechten Fichte stattfinden. Zudem ist eine gruppenweise Initialpflanzung standortgerechter Weichhölzer wie Erle und Weide geplant, welche anfänglich vor Biberfraß geschützt werden soll. Nur die unbedingt benötigten Wege, sowie die südlichen drei Weiher werden durch Sicherung der Dämme erhalten. Es wird aufkommender standortfremder Jungwuchs aus der Fläche entfernt. Ansonsten soll das Areal vollständig aus der Nutzung genommen werden.
- Naturnaher Bachabschnitt: Es soll ein natürlicher Gewässerverlauf sowie die Aktivität des Bibers zugelassen werden.
- Nur die weiterhin benötigten Wirtschafts- und Wanderwege, sowie die südlichen drei Weiher (kulturhistorisches Erbe) werden durch die Sicherung der Dämme erhalten. Dadurch kommt es zu einer Vermeidung von Konflikten zwischen Waldwirtschaft und dem Biber.

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	–66.740
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	–122.254
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	–132.395
Abbuchung der Ökopunkte aus dem gemeindlichen, baurechtlichen Ökokonto	+425.000
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+103.611

8.2.4.15 Ergebnis: Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 103.611 Ökopunkten an Ausgleichsfläche.

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

8.2.5.1 Standortalternativen: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken vor. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen dient der Deckung des Bedarfs von ortsansässigen Unternehmen, da im gesamten Gemeindegebiet derzeit keine freien gewerblichen Bauplätze zur Verfügung stehen. Ein Vorteil ist außerdem das bereits bestehende angrenzende Gewerbegebiet "Mehlis". Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

8.2.5.2 Planungsalternativen: Es wurden zwei verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet. In der ersten Entwurfs-Alternative war nach Norden hin eine umfangreiche Ortsrandeingrünung auf einer Grünfläche geplant. Da die Gemeinde jedoch eine weitere Gewerbeerweiterung nach Norden plant, wurde diese Grünfläche der Planung größtenteils entnommen. Lediglich die private Grünfläche als Pufferung zur östlich gelegenen Wohnbebauung sowie die Begrünung des Retentionsbeckens verblieben.

8.2.6 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)

8.2.6.1 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.

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

8.3.1 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):

8.3.1.1 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) oder

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):
Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.2 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):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans 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. 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 über den Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH erworbene Ökopunkte. Da die entsprechenden Maßnahmen am 09.06.2016 vom Landratsamt Biberach genehmigt und seit dem 01.08.2016 umgesetzt werden, wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen bereits ordnungsgemäß hergestellt wurden.

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

8.3.3.1 Durch die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet südwestlich des Hauptortes Baindt ausgewiesen.

8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um ackerbaulich und als Grünland genutzte Fläche am nordwestlichen Rand des Teilortes Schachen. Es schließt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet "Mehlis" an. Im Norden grenzt weitere Ackerfläche an. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftliche Nutzung, wenig einsehbar, keine Erholungsnutzung).

8.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

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

Nördlich und nordwestlich mit einem Mindestabstand von etwa 420 m zum Plangebiet beginnt das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Außenbeleuchtung und Entwäs-

serung führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Dies wurde in der dem Bebauungsplan beiliegenden FFH-Vorprüfung untersucht.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Ortsrandvorverlagerung und größtenteils fehlende Eingrünung des aus der freien Landschaft und von der angrenzenden Wohnbebauung einsehbaren Plangebietes. Zur Eingriffsminderung wurden zwei Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Osten soll als Minimalortsrandeingrünung dienen sowie die Funktion des Bodens als Ausgleich im Wasserkreislauf weitestgehend aufrechterhalten, indem das abgeleitete Niederschlagswasser je nach Bodenverhältnissen über die belebte Bodenzone versickert. Die private Grünfläche im Osten des Plangebietes bezweckt eine Pufferung und geringfügige Abschirmung zur Wohnbebauung hin. Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Böden vermindert die Versiegelung der Freiflächen, womit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens in diesen Bereichen weitestgehend aufrechterhalten wird

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 321.389 Ökopunkten wird aus dem gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Folgende Maßnahmen wurden auf der Ökokontofläche (Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1 sowie 544/3, Gemarkung Ochsenhausen) durchgeführt:

- 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

8.3.3.6 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.

8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

8.3.4.1 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, Hydrogeo-logie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde…)
- Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (rechtsgültig seit 01.04.1995, Fassung vom 08.04.2006)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 01.03.2018 im Landratsamt Ravensburg mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Raumordnung, Straßenwesen, FFH-Vorprüfung), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Ziele der Raumordnung) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz (insbesondere FFH-Gebiet), Bodenschutz, Altlasten, Oberflächengewässer, Abwasser und Grundwasser, Forst
- Geotechnischer Bericht von Henke und Partner GmbH vom 08.11.2018 (zu den Themen geomorphologische/hydrogeologische Situation/Baugrundschichtung, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, geothermische Beurteilung, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen, Erschließung)
- FFH-Vorprüfung des Büros Sieber in der Fassung 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)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Vorschriften zur Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern, zu Farben und Materialien und zur Höhe und Beleuchtung von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 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.

9.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen 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.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Beleuchtung der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollen daher zurückhaltend gestaltet und ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlage wahren.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 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.

10.1.2.2 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.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,06 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,39	67,5 %
Bauflächen als GE_e	0,21	10,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,24	11,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,20	9,7 %
Private Grünflächen	0,02	0,9 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Mischwasserkanal der öffentlichen Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt. 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.

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Technische Werke Schussental (TWS), Ravensburg

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.3 Zusätzliche Informationen

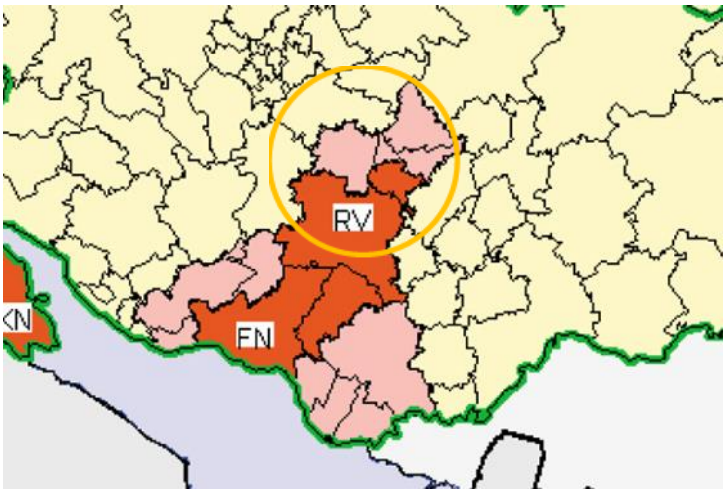
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 21.02.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 12.03.2019 wie folgt Berücksichtigung.

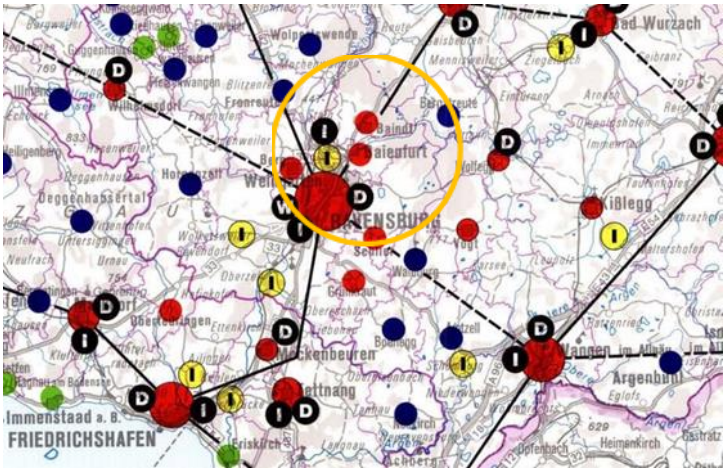
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.02.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 12.03.2019 enthalten):

- Klarstellende Berichtigung der Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Redaktionelle Berichtigung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie "Pflanzungen in den öffentlichen / privaten Flächen"
- Ergänzung des Hinweises "Bodenschutz"
- redaktionelle Ergänzung des Brandschutz-Hinweises
- Erweiterung der "ergänzenden Hinweise"
- Redaktionelle Berichtigung der Bodenbewertung in Bestand und Planung in der Begründung
- Redaktionelle Ergänzung der Begründung

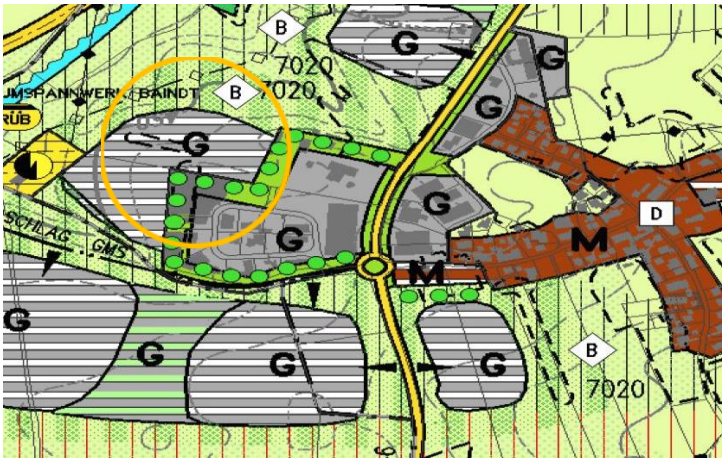
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um einen Verdichtungsraum"



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



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



Blick von Westen auf das Plangebiet

Blick von Osten auf das Plangebiet

Blick von Osten, mit angrenzendem bestehendem Gewerbegebiet

13.1 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 10. April 2019 .....

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

13.2 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 13.04.2018 bis 27.04.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.12.2018 bis 28.01.2019 (Billigungsbeschluss vom 09.10.2018; Entwurfsfassung vom 09.10.2018; Bekanntmachung am 14.12.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Baindt, den 10. April 2019 .....

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 01.03.2018 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 18.12.2018 (Entwurfsfassung vom 09.10.2018; Billigungsbeschluss vom 09.10.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Baindt, den 10. April 2019 .....

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.03.2019 über die Entwurfsfassung vom 21.02.2019.

Baindt, den 10. April 2019

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.02.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.03.2019 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprichen.

Baindt, den 10. April 2019

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" 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 10. April 2019

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Baindt, den 10. April 2019

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 24.09.2018

Plan geändert am: 09.10.2018

Plan geändert am: 21.02.2019

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)

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.