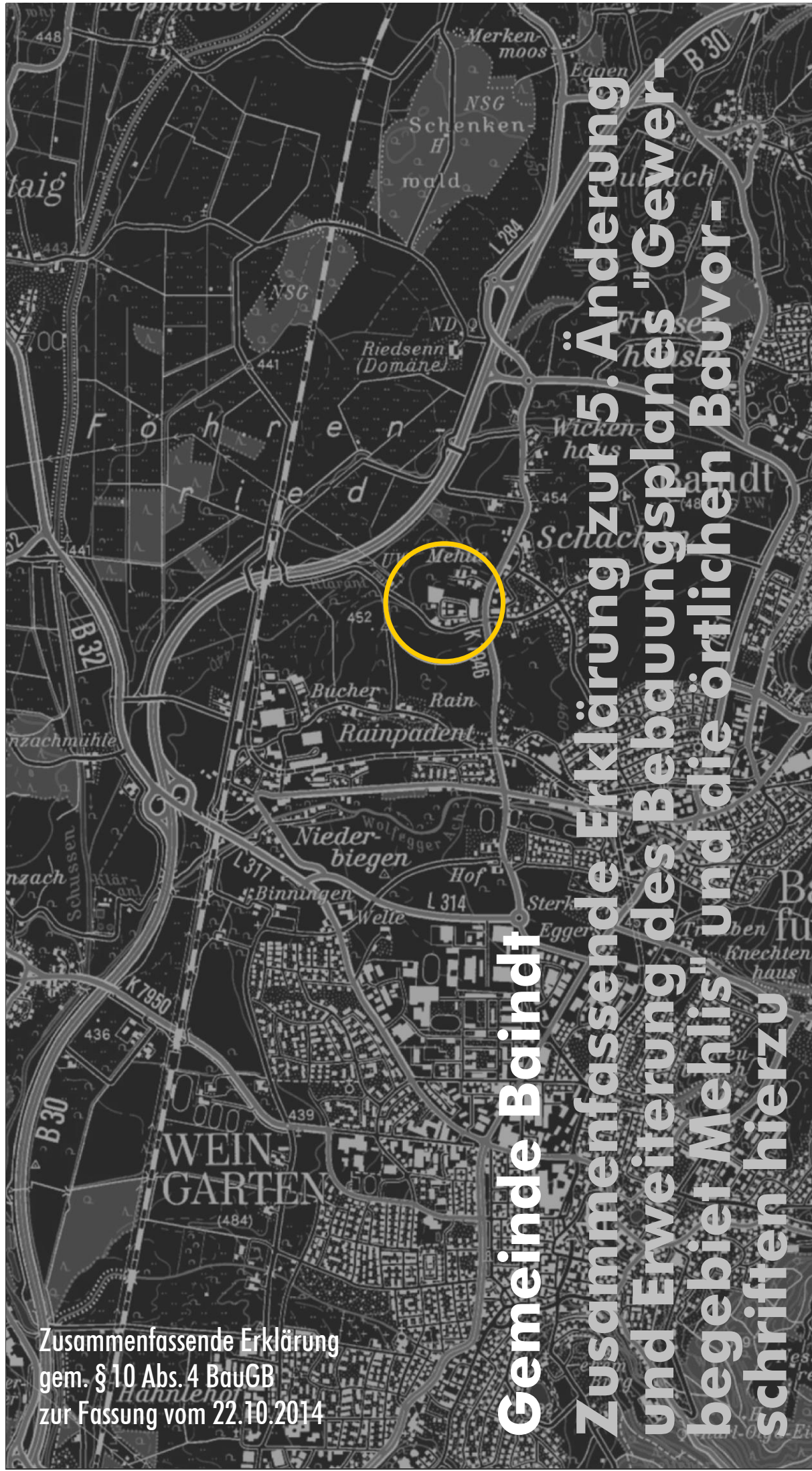


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 22.10.2014

Gemeinde Baintdt Zusammenfassende Erklärung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" wie folgt berücksichtigt:

- 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):
-

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Bei der westlich des bestehenden Gewerbegebietes gelegenen Teilfläche der Fl.-Nr. 562/6, die den überwiegenden Teil des Plangebietes einnimmt, handelt es sich um eine in der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" festgesetzte Ausgleichsfläche. Da die Ausgleichsfläche – mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs – baulich überplant wird, ist diese 1:1 in gleicher Qualität an anderer Stelle zu ersetzen. Zusätzlich ist der neu hinzukommende naturschutzrechtliche Eingriff in den faktischen Bestand zu ermitteln und zu kompensieren.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Bei der westlich des bestehenden Gewerbegebietes gelegenen Teilfläche der Fl.-Nr. 562/6, die den überwiegenden Teil des Plangebietes einnimmt, handelt es sich um eine in der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" festgesetzte Ausgleichsfläche. Da die Ausgleichsfläche – mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs – baulich überplant wird und somit entfällt, wird sie nach dem Bilanzierungsansatz 1:1 auf einen 19.100 m² großen Flächenanteil der externen Ausgleichsfläche 1 Fl.-Nr. 1108 verlagert (s.u.). Der zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012) ermittelt. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Beschreibung der Vermeidungs- und Minimie-

rungsmaßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

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):

Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und zu erhaltenden Bäumen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild),

Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume),

Verwendung insektenschonender LED-Lampen im Außenbereich (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume),

Ausschluss von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie einer flächenhaften Fassadenbeleuchtung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild),

Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (4 % 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),

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).

Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Überbauung einer Fettwiese, die Rodung von Gehölzstrukturen sowie die teilweise Überbauung von Entwässerungsgräben im Bereich der geplanten Überfahrungen. Wie bereits oben erwähnt, wird die entfallende Ausgleichsfläche aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" nach dem Bilanzierungsansatz 1:1 auf einen 19.100 m² großen Flächenanteil der externen Ausgleichsfläche 1 Fl.-Nr. 1108 verlagert (s.u.), da hier ein ähnliches, sogar höherwertiges Entwicklungsziel angestrebt wird (Entwicklung einer Magerwiese). Darüber hinaus wird der Bestand zusätzlich nach der Biotopwertliste des Bewertungsmodells bewertet und somit nochmals als Eingriffsfläche definiert. Aus diesem Grund wird die Fettwiese im Bestand bei dieser zusätzlichen Eingriffsbetrachtung lediglich mit 8 Ökopunkten angesetzt. Würden 13 Punkte angesetzt werden, wäre darin der Altausgleich bereits beinhaltet (Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland (Fettwiese)), was wiederum den zusätzlichen 1:1 Ausgleich hinfällig machen würde.

Da die Anzahl und Breite der Überfahrungen auf der Ebene des Bebauungsplanes noch nicht bekannt ist und die Gräben zukünftig von Bebauung umgeben sein werden und somit an naturschutzfachlichem Wert verlieren, werden diese bei der Planung der Biotoptypen-Nr. 60.50 ("Kleine Grünflächen") zugeordnet.

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird nach dem o.g. Bewertungsmodell 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. Die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" 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 Festlegung der Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

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 m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei den überplanten Flurstücken bei 2,67,

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 mit eingeschlossen.

Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Baidt in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gewerbegebietsflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll in fünfjährigem Turnus eine Kontrolle der Ausgleichsflächen erfolgen, bis das festgelegte Entwicklungsziel erreicht ist. Danach kann die Überprüfung in längeren Zeitabständen durchgeführt werden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grünflächen sich entsprechend der Zielvorgaben entwickelt haben, ob die privaten Bauherren die für ihre Grundstücke geltenden Pflanzgebote erfüllt haben und ob in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem nordwestlich liegenden FFH-Gebiet aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2011 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz und Gewässer:

Stellungnahme zu Artenschutz, § 44 BNatSchG:

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans soll eine bestehende Ausgleichsfläche überplant werden. Diese liegt im Bereich der ZAK Feldlerche Priorität I. Nach fachlicher Einschätzung kann die naturschutzfachliche Wertigkeit auf dem Grundstück selbst mit Extensivgrünland und einzelnen Gehölzgruppen derzeit als nicht besonders hochwertig eingestuft werden (geringes Artenspektrum, z.T. Beunruhigung der Fläche). Auch kann davon ausgegangen werden, dass die Feldlerche hier nicht mehr brütet. Trotzdem führt die Überplanung der Fläche zu einer Verschlechterung der angrenzenden Flächen, auf welchen die Feldlerche als europäische Vogelart Priorität 1 nachgewiesen ist. Daher hat eine artenschutzrechtliche Abarbeitung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen.

Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden.

Abwägung/Beschluss zu Artenschutz, § 44 BNatSchG:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird eine durch das Gewerbegebiet potenziell auftretende Beeinträchtigung der bekannten Brutvorkommen der Feldlerche analysiert. Diese bestehen gemäß aktueller Kartierungen der Unteren Naturschutzbehörde etwa 300 m südöstlich des Geltungsbereiches. Die Belange des Artenschutzes werden als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet.

Stellungnahme zu Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1 a BauGB:

Auf der Planfläche befindet sich die Ausgleichsfläche des Gewerbegebietes Mehliß. Der Verlust dieser Ausgleichsmaßnahme muss adäquat an anderer Stelle ausgeglichen werden. Wir empfehlen, Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche, beispielsweise im Föhrenried, durchzuführen. Gleichzeitig kann dadurch ggf. auch die Artenschutzproblematik mit abgearbeitet werden. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren wird eine Eingrünung des Gewerbegebietes angeregt.

Abwägung/Beschluss zu Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen § 1 a BauGB:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet liegende Ausgleichsfläche wird adäquat an anderer Stelle ersetzt. Die Vorschläge hinsichtlich der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Föhrenried und zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden zur Kenntnis genommen und geprüft.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Bewertung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche 1 "Entwicklung einer Magerwiese"

Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche 1 sind folgendermaßen abzuändern. Während der Aushagerungsphase in den ersten 3 Jahren darf der Grabenrandstreifen erst im Herbst ab Ende September gemäht werden. Somit erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass sich die im Umfeld noch anzutreffende Prachtnelke (*Dianthus superbus*) auch an diesem Grabensystem etablieren kann. Die Prachtnelke hat einen späten Blühzeitpunkt und somit auch eine späte Samenreife. Dieser späte Mähzeitpunkt ist auch nach der Aushagerungsphase beizubehalten.

Nach der Aushagerungsphase darf der erste Schnitt auf der Nutzfläche erst in der zweiten Junihälfte (ab 15. Juni) erfolgen. Die Erhaltungsdüngung mit Festmist ist auf 90 dt/ha zu begrenzen. Grundsätzlich ist das Mähgut abzutransportieren, vorteilhaft ist es, wenn das Mähgut noch 2 Tage auf der Fläche verbleibt um zu gewährleisten, dass sich die Samen auch auf der Fläche ausbreiten.

Im Bestand muss der Biotop 33.41 Fettwiese mit 13 Ökopunkten gerechnet werden (Begründung siehe oben: ein Abschlag wegen häufiger Nutzung ist nicht zulässig, da Fettwiese per se einer häufigen Nutzung unterliegt.) Das Sumpfseggenried 34.62 muss mit 17 Ökopunkten als Bestand gerechnet werden.

Großseggen-Riede sind mittelhochwüchsige, meist dichte und artenarme Bestände aus einer oder wenigen, hochwüchsigen Seggen-Arten. Es sind meist Brachestadien von Streu- oder Nasswiesen, seltener an natürlichen Standorten im Verlandungsbereich von Stillgewässern. Früher sind diese in größerem Umfang, heute nur noch sehr selten durch Mahd genutzt. Das Mähgut wurde traditionell zur Stalleinstreu verwendet.

Die Übergänge zu Streu- und Nasswiesen sowie Röhrichten sind fließend. Sie stehen auf wechsel-feuchten bis nassen, meso- und eutrophen Standorten.

Das Sumpfseggen-Ried ist ein Großseggen-Ried, in dem die Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*) dominiert auf eutrophen, feuchten bis nassen Böden. Es ist ein weit verbreiteter Biotoptyp, vor allem als Brachestadium von Streu- und Nasswiesen.

In der Planung kann das Sumpfseggen-Ried mit 17 Ökopunkten gerechnet werden. Es ist jedoch wertneutral, da im Bestand das Sumpfseggenried auch mit 17 Punkten gerechnet werden muss.

Die Anmerkung mit * auf Seite 65 der Bilanzierung ist nicht verständlich (1:1 Ausgleich von 215.505 Punkten = 88,0% Fläche?).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zum Mahdzeitpunkt für den Grabenrandstreifen während und nach der Aushagerungsphase werden entsprechend den Anregungen angepasst. Hinsichtlich der Nutzfläche wird der Mahdzeitpunkt Ende Mai/Anfang Juni beibehalten. Ein späterer Mahdzeitpunkt bei Grünland ist für den angestrebten Grünlandtyp (feuchtes, mageres Grünland) nicht zweckgemäß. Richtlinien zur Landschaftspflege sehen für extensive Feuchtwiesen einen Schnittzeitpunkt Ende Mai bis Anfang Juni vor. Bei späteren Schnittzeitpunkten besteht auch angesichts des Klimawandels die Gefahr, dass die Bestände vergrasen und wertgebende Kräuter sich nicht etablieren können. Die Begrenzung der Erhaltungsdüngung wird entsprechend auf 90 dt/ha angepasst, ebenso werden die Anregungen zum Abtransport des Mahdgutes in die Begründung aufgenommen.

Der Bewertung des Bestandes mit 13 Punkten kann nicht zugestimmt werden. Bei einer erneuten Begehung der Fläche Ende Mai 2014 stellte sich die Wiese als äußerst artenarm dar (weniger als 10 Arten/m²). Es gab bis auf den Kriechenden Hahnenfuß kaum blühende Kräuter und die Wiese

wurde von stark wachsenden Obergräsern dominiert. Insgesamt ist die Fläche von der Vegetation her einem Intensivgrünland zuzuordnen, da aber randlich einige wenige Fettwiesenarten vorhanden waren, wurde die Fläche insgesamt mit 10 Punkten bewertet. Die Anregungen hinsichtlich des Sumpffeggenriedes werden berücksichtigt. Die 88 % beziehen sich auf den 19.100 m² großen Anteil der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1108, der 1:1 mit der überplanten Ausgleichsfläche verrechnet wird. Dieser Anteil ist somit für die Bilanzierung in Ökopunkten nicht relevant, da es sich um einen anderen Bilanzierungsansatz handelt (1:1 anstelle Ökopunkten).

Stellungnahme:

Ausgleichsfläche 2 "Feucht-/Nasswiese"

Die zuständige Gemeinde hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass durch die Wiedervernässungsmaßnahmen - Zerstörung bzw. Verstopfung der Drainagen - keine Auswirkungen auf Dritte (insbesondere auf die Wohnbebauung im Nordwesten bzw. auf das Gewerbegebiet Baienbach im Nordosten) eintreten. Eine Genehmigungspflicht nach § 17 Abs. 3 BNatSchG ist nicht gegeben.

Die Ausgleichsfläche der Maßnahme 2 liegt auf der Gemarkung Berg, Gemeinde Berg. Es ist sicherzustellen, dass die Ausgleichsflächen dauerhaft in der Verfügungshoheit der Gemeinde Baidt liegt (siehe Pkt. Sicherung der externen Ausgleichsflächen). Es sollte auch geprüft werden, ob die Zuordnung dieser Ausgleichsfläche, welche auf einer anderen Gemarkungsgrenze (Berg) liegt, in der gemeindlichen Satzung aufgenommen werden kann. Die Erhaltungsdüngung ist auf 90 dt/ha Festmist zu begrenzen. Die Nasswiese im Planungsstadium hat die Biotop-Nr. 33.20. Der Hinweis auf den Ausgleichsanteil, dass 43,72 % der Ausgleichsmaßnahme für diesen Bebauungsplan verwendet werden, sollte dann auch bei einer eventuell notwendigen Änderung der E-/A-Bilanzierung neu berechnet werden. Mit einem Monitoring muss die Entwicklung auf den Ausgleichsflächen 1 und 2 beobachtet werden. Spätestens nach 5 Jahren muss ein Kontrollmonitoring durchgeführt werden, nach 10 Jahren ist ein Abschlussmonitoring durchzuführen. Die Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsmaßnahmen (Wiedervernässung) keine Auswirkungen auf Dritte entstehen, hat die Gemeinde eigens hydrologische Untersuchungen und ein darauf basierendes Maßnahmenkonzept erstellt. Die Unterlagen werden diesbezüglich ergänzt. Die Maßnahmen erfolgen in Kooperation mit der Gemeinde Berg. An der Zuordnung der Ausgleichsfläche wird festgehalten. Den Forderungen zum Monitoring wird entsprechend nachgekommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme:

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Fettwiese mit relativ geringer floristischer Artenvielfalt (u.a. Glatthafer, Wiesen-Fuchsschwanz, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Labkraut, Rot- und Weißklee, Spitzwegerich). Im östlichen und nördlichen Randbereich verläuft ein Wiesengraben, der das im östlich angrenzenden Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser in das Retentionsbecken im nordwestlichen Plangebiet ableitet. Da der Graben und das Becken meist trocken liegen, fehlen Feuchte- und Nässezeiger weitgehend. Es konnten sich hingegen Fettwiesenarten bis auf die Grabensohle sowie in den Beckenbereich hinein ausbreiten. Auf Grund des Substrats im Bereich der Beckensohle ist dieser Bereich etwas lückiger und magerer ausgebildet, wertgebende Arten fehlen jedoch auch hier (so tritt hier das Gewöhnliche Ferkelkraut als Zeiger stickstoffarmer Standorte hinzu).

In den Randbereichen der Fettwiese, des Retentionsbeckens und der Gräben befinden sich eingestreute Gehölzstrukturen, die auf Grund ihres Alters (die Pflanzmaßnahmen wurden 1997 umgesetzt) nicht von besonderer naturschutzfachlicher Wertigkeit sind. Entlang des Grabens im Westen befindet sich eine Baumreihe aus Erlen, Eichen und Eschen, weiter nördlich ergänzen einzelne Strauchweiden die bachbegleitende Gehölzvegetation. Im Norden, auf einer kleinen von Grabenabschnitten begrenzten Fläche, stockt ein kleines, überwiegend von Feld-Ahorn und Liguster geprägtes Feldgehölz. Umliegend um das Retentionsbecken stehen als Solitärgehölze Zitterpappel und Strauchweiden. Im Südwesten und Süden (entlang des Weges) befinden sich einzelne überwiegend von Esche, Eiche, Buche, Vogelkirsche, Hasel, Hundsrose und Hartriegel geprägte Gehölzgruppen.

Im nördlichen Bereich ragen eine Ackerfläche sowie ein Wiesenweg in das Plangebiet hinein. Auch die weiteren umliegenden Freiflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt das Gelände eines Umspannwerks an, das zum Plangebiet hin durch eine biotopkartierte, dichte Hecke (überwiegend mit Hasel, Hainbuche, Weißdorn) abgegrenzt ist. Östlich des Plangebiets schließt das bestehende Gewerbegebiet "Mehlis" an. Mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden der südlich an dieses anschließende, als Rasenfläche ausgebildete Sichtschutzwand (mit noch relativ jungen, ebenfalls 1997 gepflanzten Obstbäumen) und die asphaltierte Straße zwischen dem Plangebiet und der Kreisstraße 7946.

Das Plangebiet ist nach dem Zielartenkonzept des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 1 für die Feldlerche kartiert. Auf Grund der Kulissenwirkung durch die angrenzende Bebauung (Umspannwerk im Westen, Gewerbebetriebe im Osten) sowie die Gehölze im Plangebiet kann ein Brutvorkommen dieser Offenland-Art im Plangebiet ausgeschlossen werden. Gemäß aktueller Kartierung der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich das nächste bekannte Brutvorkommen der Feldlerche etwa 300 m südöstlich des Plangebietes.

Trotz der Nutzung und Pflege der Fläche zu "Naturschutzzwecken" (festgesetzte Ausgleichsfläche) ist deren naturschutzfachliche Wertigkeit auf Grund der "kurzen" Entwicklungszeit, des junges Alters der Gehölze, des geringen floristischen Artenspektrums und der teilweise auftretenden Störungen (durch Gewerbelärm, Spaziergänger mit Hunden) eingeschränkt. 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 bedeutende Arten) gibt und diese auf Grund der o.g. Vorbelastungen auch nicht zu erwarten sind. Auf Grund der extensiven Nutzung der Fläche bietet sie jedoch Lebensräume für Ubiquisten und Kulturfolger, wodurch der Fläche für das Schutzgut insgesamt dennoch eine mittlere Wertigkeit zukommt.

Prognose bei Durchführung:

Die geplante Bebauung führt teils zu Eingriffen in die o.g. Lebensräume. Die artenarme Fettwiese wird als Lebensraum größtenteils zerstört. Ebenso werden einzelne der noch recht jungen Gehölze, vor allem entlang der Entwässerungsgräben sowie im Süden entlang der Straße für deren Verbreiterung gerodet. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sollten die Gehölze, die baubedingt nicht erhalten werden können, gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28. (29.)02. gerodet werden. Der Retentionsbereich mit einem Teil seiner begleitenden Gehölzstrukturen sowie die Wiesengräben (mit Ausnahme einzelner zu errichtender Überfahrten) bleiben hingegen erhalten. Auf Grund der nicht allzu hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit der baulich überplanten Lebensräume werden hiervon voraussichtlich keine wertgebenden Arten sondern lediglich Ubiquisten und Kulturfolger betroffen sein.

Da sich gemäß der aktuellen Kartierung der Unteren Naturschutzbehörde das nächste bekannte Brutvorkommen der Feldlerche etwa 300 m südöstlich des Plangebiets befindet, wird dieses weder baubedingt (durch Überbauung der Brutstätte) noch anlagenbedingt (durch die von den geplanten Baukörpern ausgehende Kulissenwirkung) betroffen sein. Insofern treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind daher nicht erforderlich. Da die von der Kulissenwirkung der geplanten Baukörper beeinträchtigten angrenzenden Offenlandflächen jedoch potentiellen Lebensraum für Bodenbrüter wie die Feldlerche darstellen, ist dem Bebauungsplan etwa 2 km nördlich des Plangebietes eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zugeordnet, auf welcher artspezifische Maßnahmen umgesetzt werden (Extensivierung und Wiedervernässung von Grünland, siehe hierzu Punkt "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung").

Um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren und einen Teil der biologischen Vielfalt zu erhalten, sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. In den Randbereichen des geplanten Gewerbegebiets werden – mit Ausnahme im Norden, wo gemäß Flächennutzungsplan eine gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit besteht – die bestehenden

Bäume, soweit baubedingt möglich, als zu erhaltend festgesetzt, da diese gegenüber neu gepflanzten Bäumen einen höheren Lebensraumwert aufweisen. Zur Schaffung weiterer gehölzgeprägter Lebensräume im Übergang zur freien Landschaft werden auf den Grünflächen weitere Bäume und Sträucher sowie – umliegend um das Retentionsbecken – zwei Feldgehölze/-hecken gepflanzt. Weitere Baumpflanzungen sind auf den gewerblichen Bauflächen geplant.

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 wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen verwendet werden dürfen. Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Zugvögeln ausgeschlossen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht polarisiertes reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind und deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Durch die Festsetzung einer Grünfläche im Übergang zu dem Umspannwerk im Westen kann zwischen dem geplanten Gewerbe und der biotopkartierten Hecke ein mind. 20 m breiter Pufferstreifen geschaffen werden. Sollten im Bereich der Zufahrtsstraße (d.h. auf Höhe des bestehenden Gewerbegebietes) weitere Bäume für die Verbreiterung der Straße gerodet werden müssen, sind diese durch neu zu pflanzende standortgerechte Bäume zu ersetzen.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als mittel bis hoch bewertet werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2011 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz und Gewässer:

Stellungnahme:

Der geplante Eingriff erfolgt auch im Schutzgut Boden. Es wird empfohlen die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. die E/A-Bilanzierung, getrennt nach Bodenfunktionen, mit der Arbeitshilfe des Umweltministeriums "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (2006) durchzuführen. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist der fachgerechte

Umgang mit dem Boden nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB. Hinweis:

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden erfolgt durch ein Bodenmanagementkonzept, unter Federführung einer bodenkundlichen Fachkraft.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2011 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB, § 202 BauGB.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Zur Minimierung gehört ein fachgerechter Umgang mit dem Boden nach den Ausführungen der DIN 19731 und DIN 18915. Bei der Umsetzung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein Bodenmanagementkonzept notwendig. Inhalt des Bodenmanagementkonzepts soll sein:

Bestandsaufnahme (Bodenbeschreibung nach Bohrstockprofilen), Erdmassenberechnungen (getrennt nach Bodenart), Trennung von Oberboden - kulturfähiger Unterboden bei Ausbau und Lagerung, Angaben über die Verwendung des Bodens direkte Wiederverwendung (planintern- planextern), Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731), Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen.

Um den fachgerechten Umgang sicherzustellen, wird die Begleitung der Erschließungsmaßnahmen durch eine bodenkundliche Fachbauleitung empfohlen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen des Landratsamtes Ravensburg, Sachbereich Bodenschutz, werden in Form eines Hinweises im Bebauungsplan berücksichtigt.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Kreisbaumeister:

Stellungnahme:

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes ist unter Punkt 5.16 'Ergänzende Hinweise' aus Haftungsgründen dringend aufzunehmen, dass bei der Gründung von Gebäuden die Existenz von Treibsandern mit zu berücksichtigen ist! Auf das Geotechnische Gutachten der Firma BauGrund Süd vom 28.12.2012 ist hinzuweisen. Bei der Erstellung der Standsicherheitsnachweise im Baugenehmigungsverfahren ist auf die zu treffenden Maßnahmen einzugehen. Das Gutachten geht von einer Bebauung ohne Kellergeschoße aus. Dies wäre im Bebauungsplan festzusetzen. Bitte treffen Sie in diesem Zusammenhang auch eine Aussage zur Zulässigkeit unterirdischer Lagerbehälter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf das Geotechnische Gutachten sowie die vorhandenen Treibsande werden als ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde Baidt beabsichtigt im Plangebiet Erschütterungsversuche durch ein entsprechendes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt entweder eine erneute Auseinandersetzung/Information im Gemeinderat oder eine Anpassung des Entwurfes sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Nach telefonischer Rücksprache vorab mit der Fa. BauGrund Süd am 24.06.2014 ist der Bau eines Kellergeschosses für die Erzeugung von Erschütterungen bei der Boden-Verdichtung nicht relevant. Der Bau von Kellergeschossen sei daher möglich. Die Ergebnisse der Erschütterungsversuche bleiben jedoch abzuwarten. Dass unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen gegen Auftrieb zu sicher sind, ist bereits unter dem Punkt "Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen" festgesetzt.

Stellungnahme:

§ 1a Abarbeitung sowie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Darstellungen mit Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sowie des erforderlichen Ausgleichs sind nicht nachvollziehbar. Zu den bisherigen Darstellungen sind uns folgende Punkte aufgefallen: Es ist nicht erkennbar, welchen ökologischen Wert in Ökopunkten die entfallende Ausgleichsfläche aus dem alten Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mehli - 4 Änderung" hat, die an anderer Stelle adäquat auszugleichen ist. Mit nicht nachvollziehbarer Begründung wird der Biototyp 33.41. Fettwiese lediglich mit 8 Ökopunkten angesetzt. Ein Abzug wegen geringem Artenspektrum kann nicht akzeptiert werden, da eine Fettwiese per Definition artenarm und intensiv genutzt ist. Auch Beunruhigungen haben keinen Einfluss auf den Biototyp. Warum soll eine 1:1 Kompensation zu Punkteabzug führen? Die Bilanzierung ist mit 13 Ökopunkten zu rechnen. Die Bilanzierung des Biotops 45.40a erfolgt analog zum Bestand mit der maximalen Ökopunktzahl 8. Wo befindet sich der Zierrasen? Mit welcher Begründung wird der Biototyp 33.41 inklusive den bestehenden Entwässerungsgräben mit 8 Ökopunkten angesetzt?

Im Schutzgut Boden werden die neu versiegelbaren Flächen sowie noch nicht genehmigte, bereits versiegelte Flächen mit 14.324 m² angegeben. Aus dem Bericht geht nicht hervor, aus welchen Flächen sich diese Gesamtfläche zusammensetzt und um welche Flächen es sich bei den noch nicht genehmigten, bereits versiegelten Flächen handelt. Eine detailliertere Ausarbeitung und Benennung der Flächen nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg ist notwendig und ggf. in einem Plan aufzuzeigen.

Sollte ein Bodenaustausch aufgrund einer eingeschränkt, tragfähigen Bodenqualität im Plangebiet notwendig werden, so wäre ein erhöhter Eingriff im Schutzgut Boden nach zu bilanzieren.

Weiterhin wäre eine Karte mit dem aktuellen Bestand der zu überplanenden Ausgleichsfläche, gegliedert nach den jeweiligen Biotoptypen, vorzulegen, damit die E/A-Bilanzierung nachvollzogen werden kann. Darin ist auch darzustellen, wo sich die 35 Bäume befinden.

Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die entfallende Ausgleichsfläche aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß" wurde nach dem Bilanzierungsansatz 1:1 auf einen 19.100 m² großen Flächenanteil der externen Ausgleichsfläche 1 Fl.-Nr. 1108 verlagert, da hier ein ähnliches, sogar höherwertiges Entwicklungsziel angestrebt wird (Entwicklung einer Magerwiese). Dieser Ansatz ist eine gängige Vorgehensweise bei der Überplanung von Altausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus wurde der Bestand im Bereich nochmals bzw. zusätzlich als Eingriffsfläche definiert. Aus diesem Grund wird die Fettwiese bei dieser zusätzlichen Eingriffsbetrachtung lediglich mit 8 Ökopunkten angesetzt. Würden 13 Punkte angesetzt werden, wäre darin der Altausgleich bereits beinhaltet (Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland (Fettwiese)), was wiederum den zusätzlichen 1:1 Ausgleich hin-fällig machen würde. Der Gemeinderat ist sich der Tatsache bewusst, dass das Verknüpfen von alten und neuen Bewertungsmaßstäben die Bewertung des Gesamteingriffs komplizierter gestaltet. Aus den o.g. Gründen und Erläuterungen vertritt der Gemeinderat die Ansicht, den naturschutz-fachlichen und -rechtlichen Belangen durch die gewählte Vorgehensweise in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. An den 8 Ökopunkten pro m² Fettwiese wird daher festgehalten. Die Begrün-dung wird zur Klarstellung des Sachverhalts nochmals überarbeitet.

Der Zierrasen mit den noch jungen Obstbäumen befindet sich nördlich der Zufahrtsstraße von der Kreis-Straße 7946, im Bereich des bestehenden "Gewerbegebietes Mehliß". Der Biotoptyp 33.41 inklusive den bestehenden Entwässerungsgräben (Planung) wird aus den o.g. Gründen ebenso wie die Fettwiese im Bestand mit 8 Ökopunkten angesetzt. Die max. neu versiegelbare Flächengröße beläuft sich auf 14.324 m². Sie setzt sich aus den versiegelbaren Gewerbegebietsflächen und den festgesetzten Verkehrsflächen zusammen, wobei die bestehende Zufahrtsstraße von der K 7946 von der Flächengröße der Verkehrsflächen im Planungsstadium wieder abgezogen wird. Bezüglich der nicht genehmigten Flächen handelt es sich um ein Versehen. Flächen dieser Art liegen im Plangebiet nicht vor. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt bzw. angepasst.

Sofern ein Bodenaustausch erfolgt, geschieht dies im Bereich von Gebäudegründungen bzw. sonstigen gewerblich genutzten Bereichen. Da die gewerblichen Bauflächen bereits zu 80 % als ver-siegelte Flächen angesetzt sind, ist der Eingriff in den Boden ausreichend gewürdigt.

Der Anregung, eine Karte mit dem aktuellen Bestand der zu überplanenden Ausgleichsfläche, ge-gliedert nach den jeweiligen Biotoptypen, vorzulegen, wird nachgekommen. Darüber hinaus wer-den in der Bilanzierung nochmals kleine Änderungen vorgenommen.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten – SB Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Nach dem vorgelegten Umweltbericht vom Büro Sieber wird als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung für entstehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ein Bodenmanagement zum Nachweis des schonenden Umgangs mit dem Boden genannt (S. 46).

Der Inhalt des Bodenmanagementkonzeptes sollte im Wesentlichen folgende Punkte beinhalten und in Absprache mit der UBB erfolgen:

Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Boden

Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont)

Mengenangaben bezüglich 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 incl. Rückbau

Ausweisung von Lagerflächen

Ausweisung von Zuwegung (evtl. Baggermatratzen)

Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung)

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden, wird die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis zum Bodenschutz. Den Anregungen wird nachgekommen. Das Bodenmanagementkonzept wird vor Bauausführung in Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz und dem ausführenden Bauunternehmen erarbeitet.

Stellungnahme vom 23.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 einer Firma aus Baidnt:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf das Schreiben einer Kanzlei vom 19.10.2011 und melden erneut berechtigte Bedenken zur Erweiterung für das Gewerbegebiet Mehli an. Die im Schreiben der Rechtsanwälte genannten Bedenken werden hiermit nochmal angemeldet.

Weitere neue Bedenken auf die unser Einspruch aufbaut umfassen:

In den Produktionshallen der Anschriften Am Föhrenried 13 und Am Föhrenried 15 werden hochtechnologische Bauteile gefertigt, die mit einer Genauigkeit im my-Bereich bearbeitet werden. Zwar sind diese Maschinen im Großbereich mit speziellen Fundamenten verankert, aber bereits Beeinträchtigungen durch den Lastverkehr der ansässigen Spedition nördlich und östlich sind schon aufgetreten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das Schreiben vom 19.10.2011 wird zur Kenntnis genommen. Im Grundsatz soll an den Abwägungen hierzu festgehalten werden. Zur erneuten Beurteilung des Baugrundes wurde eine geotechnische Stellungnahme der Fa. BauGrund Süd GmbH eingeholt. Zudem beabsichtigt die Gemeinde Baidnt Erschütterungsversuche durch ein entsprechendes Fachbüro durchführen zu lassen. Die folgenden Abwägungsvorschläge beruhen auf den Ergebnissen der geotechnischen Stellungnahme, bzw. es bleiben die Ergebnisse der Erschütterungsversuche abzuwarten.

Stellungnahme:

Ferner bestehen weitere berechtigte Bedenken in der Bodenbeschaffenheit, die aus Ihren ausgelegten Unterlagen hervorgehen. Hier wird bescheinigt, dass der Bodengrund unter der Muttererde aus Terrassensand besteht. Terrassensand ist nur mäßig tragfähig. Es wurde desweiteren bescheinigt, dass bei Durchfluten oder Grundwasser durch Aushub oder Rüttel der Sand sich verflüssigt. Dies kann zur Folge haben, dass sich auch die Bodeneigenschaften insbesondere westlich am Gebäude Am Föhrenried 15 verändert. Der Terrassensand kann sich gem. Gefälle in Richtung Westen durch Aushube verflüssigen was nicht unbedingt sofort erkennbar ist, jedoch auf Zeit Schäden an den Gebäuden und ein Absenkungen an den Maschinenfundamenten zur Folge haben kann. Durch die genannte Problematik sollte der Grünstreifen Richtung Süden auf jeden Fall beibehalten werden, um den erheblichen, zusätzlichen Verkehr so weit wie möglich von den Gebäuden fern zu halten, (bisher nur eine landwirtschaftlich genutzter Weg). Es sind entsprechende Maßnahmen westlich dem Gebäude 15 zu treffen um ein Absenken durch Terrassensand oder noch nicht bekannte Ereignisse, zu unterbinden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken bezüglich der Tragfähigkeit von Terrassensanden werden zur Kenntnis genommen. Der geotechnischen Stellungnahme ist zu entnehmen, dass "bauwerkschädigende bzw. produktions einschränkende Einflüsse durch thixotrophe Eigenschaften bzw. der Neigung zum Ausfließen der Sande aufgrund fehlender Wassersättigung [. . .] nach derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden [können]."

Der Grünstreifen in Richtung Süden wird auch in der Erweiterung des Gewerbegebietes beibehalten. Um eine ausreichend breite Eingrünung zu schaffen, wird zusätzlich eine Pflanzung 2 festgesetzt, die die bisher vorgesehene Eingrünung noch verbreitert. Der Abstand zwischen Verkehr und Gebäuden ist somit als ausreichend zu bewerten.

Die Gemeinde Baidt beabsichtigt im Plangebiet Erschütterungsversuche durch ein entsprechendes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt entweder eine erneute Auseinandersetzung/Information im Gemeinderat oder eine Anpassung des Entwurfes sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich des Absenkens durch Terrassensande bzw. noch nicht bekannte Ereignisse können ggf. erst nach diesen Versuchen getroffen werden.

Stellungnahme:

Folgen einer oben beschriebenen möglichen auftretenden Problematik:

Keine termingerechten Lieferungen mehr möglich, Maschinenstillstand durch Ungenauigkeit, Zusatzkosten zur Maschineneinstellung. Durch Pönalen beim Kunden ein nicht erahnbarer Kostenaufwand der Arbeitsplätze und den Standort gefährdet. Beim Kauf des Grundstückes wurde ausdrücklich auf die Ausgleichsfläche westliche der beiden Gebäude hingewiesen, so dass keine zusätzlichen Hallenfundamente, außer den üblichen, gem. den Bodenanalysen, in Auftrag gegeben durch Madlener Produktionssysteme GmbH, vorgenommen wurden. Wir bitten Sie das Vorhaben nicht durchzuführen und auf die bestehenden Flächen der Gemeinde Baienfurt ehem. Stora, auszuweichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass auch ein einmal festgesetzter Ausgleich der Planungshoheit der Gemeinde zugänglich bleibt und keine Gewähr darstellt, dass es in diesem Bereich nicht zu Veränderungen kommen kann. Das Gemeindegebiet ist einer steten Entwicklung unterworfen, so dass im Regelfall kein Anspruch besteht, dass der status quo erhalten bleibt. Gerade bei bestehenden Gewerbegebieten ist damit zu rechnen, dass auf Grund einer gewissen Vorprägung des Gebiets Erweiterungen stattfinden und eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung darstellen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht in der weiträumigen Moränenlandschaft des Voralpenlandes. Die Hangflanken des Schussentales bestehen aus Grundmoränenmaterial der Würmeiszeit. Im Bereich des Plangebietes sind diese von spätglazialen Terrassensanden und Terrassenkiesen überdeckt. Eine Mutterbodenschicht schließt die Schichtung ab. Im unmittelbaren Bereich der südlich angrenzenden, bestehenden Straße ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen (siehe auch geotechnisches Gutachten der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 28.11.2012).

Als hauptsächlich vorkommender Bodentyp sind Parabraunerden anzunehmen. Die im Plangebiet bis zu 40 cm mächtige Mutterbodenschicht besteht aus schwach feinsandigem und schwach tonigem bis tonigem Schluff. Bei den bis zu 3,10 m mächtigen Terrassensanden handelt es sich um schluffige bis stark schluffige, schwach mittelsandige Feinsande. Die Böden des Plangebietes sind überwiegend unversiegelt und werden landwirtschaftlich extensiv genutzt (Fettwiese). Im Bereich des Retentionsbeckens, der Gräben, der südlich verlaufenden Straße und des leicht aufgeschütteten Sichtschutzwalls sind die Böden durch Abgrabungen, Aufschüttungen und/oder Versiegelungen in ihrem natürlich Bodengefüge gestört bzw. vollständig zerstört.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Böden zeichnen sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und sind daher ein als durchschnittlich zu bewertender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Sie weisen gute Filter- und Puffereigenschaften auf (Einstufung dieser Bodenfunktion als "hoch" gemäß Bodenfunktionskarte vom Landesamt für Geologie). Auch ihre Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist hoch.

Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden (siehe o.g. geotechnisches Gutachten).

Prognose bei Durchführung:

Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 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. Es kommt zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.

Die durch die geplanten Baukörper, Außenanlagen und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes können

insgesamt bis zu 1,43 ha des Baugebietes versiegelt werden (Verkehrsflächen plus Gewerbegebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,80).

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. Das Bodenmanagement, mit dem Ziel eines fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem Boden in der Bauausführung, erfolgt in enger Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg. Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffstärke auf Grund des hohen Versiegelungsgrades erheblich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachbereich Gewässer:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung.

Abflussverschärfung durch Versiegelung

Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn das zusätzlich beaufschlagte Gewässer durch bebauten Gebiet fließt.

In den Unterlagen fehlt eine Beschreibung der Grundstruktur der bisherigen und zukünftig geplanten abwassertechnischen Erschließung. Sofern nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet wird, ist dies im weiteren BP Verfahren darzustellen und die schadlose und gewässerökologisch verträgliche Ableitung näher zu untersuchen und darzulegen.

Rechtsgrundlage

§§ 5, 6 WHG, §§ 3a, 68 a, 78 a, 80 WG, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zur abwassertechnischen Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Gewässer, ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Kommunales Abwasser:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können - Art der Vorgabe:

Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. Zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes werden öffentliche Anlagen erforderlich. Das Benehmen ist mit der Wasserbehörde herzustellen. Die notwendigen Planunterlagen sind rechtzeitig vorzulegen. Für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden.

Im Textteil des Bebauungsplanes muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein, wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von Straßen - beseitigt werden. Es muss eine Aussage getroffen werden, ob der bestehende Retentionsbodenfilter verlagert oder vergrößert wird. Es muss sichergestellt sein, dass die vorhandenen Kanäle und die Regenwasserbehandlung das zusätzliche Wasser aufnehmen und behandeln können.

Einleitung in einen Vorfluter: Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser, um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 \text{ Ared}$ ermittelt werden.

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.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Sickerschächte sind unzulässig.

Rechtsgrundlage

§ 45 b Abs. 2 und 3 WG, § 45 e WG

Niederschlagswasser VO

§ 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB; § 74 LBO

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser: Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen, die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.

Auf der Planungsfläche befindet sich der Retentionsbodenfilter für das Gewerbegebiet Mehli. Aufgrund des Gewerbegebietes ist zu prüfen, ob eine Vorbehandlung für das Niederschlagswasser nötig ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zur abwassertechnischen Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Gewässer, ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt. Die Anregungen zur Reduzierung des Metallgehalts im Niederschlagswasser werden hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme vom 15.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Stellungnahme:

Referat 44: Sofern die Erweiterung des Gewerbegebietes Mehli einen Anschluss der Kreisstraße (K 7946) an die B 30 erzwingt, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen (Einbeziehung der Summationswirkungen). Eine FFH-Vorprüfung ist in diesem Fall unzureichend. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Zuge der B 30 neu BA IV (Nordbogen) die Verlegung der Renaturierung des Bampfen (zwischen Niederbiegen und Riedsenn) einen Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen darstellte. Erhebungen zur nach Anhang IV streng geschützten Bachmuschel (*Unio crassus*) weisen auf eine Wiederbesiedlung des Gewässersystems durch *Unio crassus* hin (Quelle: Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, 2014).

In die Satzung müssen die Vorgaben der FFH-Vorprüfung aufgenommen werden: "Schadstoffbelastungen des Niederschlagswassers können dadurch ausgeschlossen werden, dass für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer, etc.) Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen werden, sofern diese nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Neuplanung nicht in erheblichem Maße mit nachteiligen Auswirkungen durch die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in die Bampfen verbunden ist."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Erweiterung des Gewerbegebietes "Mehlis" bedingt keinen zusätzlichen Anschluss der Kreisstraße (K 7946) an die B 30. Überlegungen hierzu bestehen lediglich in Verbindung mit einer möglichen zukünftigen Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes "Niederbiegen Nord", das nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens ist. Insofern ist die FFH-Vorprüfung ausreichend, was so auch von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wird. Die materiellen Vorgaben für die baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind grundsätzlich bereits im Bebauungsplan beinhaltet. Da sich die Festsetzung auf den gesamten Geltungsbereich bezieht und nicht nur wie bisher festgesetzt auf die Hofflächen, wird sie als eigene, für den gesamten Geltungsbereich geltende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB übernommen.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz – SB Abwasser:

Stellungnahme:

Zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes werden öffentliche Anlagen erforderlich. Das Benehmen ist mit der Wasserbehörde herzustellen. Die notwendigen Planunterlagen sind rechtzeitig vorzulegen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die notwendigen Abstimmungen mit der Wasserbehörde sowie die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis werden vom beauftragten Ing.-Büro Fassnacht durchgeführt. Dies ist nicht Teil des Bauleitplan-Verfahrens.

Stellungnahme:

Die Beseitigung des Straßenniederschlagswassers ist zu konkretisieren.

2.21 Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet (Hofflächen)

... Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Satz abändern in: Niederschlagswasser das schädlich verunreinigt ist, darf nicht in die Regenwasserkanalisation bzw. in das Retentionsbecken abgeleitet werden.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Satz streichen.

1.2 Rechtsgrundlage: § 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG; Niederschlagswasser VO, § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u. a.) BauGB, § 74 LBO; § 55 WHG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung 2.21 wird gemäß der Anregung abgeändert.

Stellungnahme vom 13.10.2014 zur Fassung vom 18.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet kommunales Abwasser, Grundwasserschutz – SB Abwasser:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Die Beseitigung des Straßenniederschlagswassers ist zu konkretisieren.

Rechtsgrundlage: § 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG; Niederschlagswasser VO § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u. a.) BauGB; § 74 LBO; § 55 WHG.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Nach bereits erfolgter Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Hofflächen über den Mischwasserkanal abgeleitet. Die Festsetzung zur Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet (Hofflächen), wird redaktionell um die öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme/Wasser:

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren räumlichen Umfeld nicht vor. Im östlichen und nördlichen Randbereich des Plangebiets verläuft ein Entwässerungsgraben, der das im östlich angrenzenden Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser in das Retentionsbecken im nordwestlichen Plangebiet ableitet. Beide liegen meist trocken.

Gemäß dem geotechnischen Gutachten der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 28.11.2012 konnte zum Zeitpunkt der Ausführung der Baggerschürfe am 16.11.12 in keinem der Schürfe der Zulauf von Grund- oder Schichtwasser festgestellt werden. Insofern besteht eine eher geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen. Zur Endtiefe der Baggerschürfe hin wurde jedoch eine Zunahme des Feuchtigkeitsgehaltes der Terrassensande festgestellt. Die feinkörnige Variante des Terrassensandes, die im Untersuchungsgebiet angetroffen wurde, weist erfahrungsgemäß eine geringe Durchlässigkeit für eintreffendes Niederschlagswasser auf.

Prognose bei Durchführung/Wasser:

Die offenen Wiesengräben bleiben mit Ausnahme einzelner Überfahrten ebenso wie das Retentionsbecken erhalten. Da die künstlich angelegten Gräben meist trocken liegen, ergeben sich durch die geplanten Überfahrten keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die anstehenden offenen Böden jedoch als gering versickerungsfähig gelten und das anfallende Niederschlagswasser durch das gewählte Entwässerungskonzept (siehe nachfolgenden Punkt zur Wasserwirtschaft) zu großen Teilen im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt, sind trotz der Versiegelungsmöglichkeit von 1,43 ha keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Eingriffe in das Grundwasser sind nach den Ergebnissen des geotechnischen Gutachtens nicht zu erwarten.

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

Bestandsaufnahme/Wasserwirtschaft:

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.

Im östlichen und nördlichen Randbereich des Plangebiets verläuft ein Entwässerungsgraben, der das im östlich angrenzenden Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser in das Retentionsbecken im nordwestlichen Plangebiet ableitet. Das benachbarte Gewerbegebiet wird demzufolge im Trenn-System entwässert.

Prognose bei Durchführung/Wasserwirtschaft:

Für das neue Baugebiet erfolgt ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Bei Verwirklichung des Gewerbegebiets fallen Abwässer in Form von Schmutzwasser (gewerbliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser) und unbelastetem Niederschlagswasser (von den Dächern) an.

Die Entsorgung der Abwässer (Schmutzwasser) erfolgt durch den Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Berg. Das im Baugebiet über die Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über die bestehenden Gräben in das Retentions-/ Versickerungsbecken eingeleitet. Auch in den Gräben erfolgt bereits eine gewisse Versickerung. Die Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Das auf den Hofflächen anfallende möglicherweise belastete Niederschlagswasser wird hingegen in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Dieses ist im Allgemeinen durch kühle Winter, mäßig warme Sommer, relativ hohe Niederschläge (vor allem als Schauerregen im Sommer) sowie eine mittellange Vegetationsperiode gekennzeichnet. Die Jahresniederschläge bewegen sich im Bereich um 850 mm, die Jahresmitteltemperatur ist für Baidt mit 8,6 °C angegeben. Das Schussental, an dessen östlicher Hangflanke sich das Plangebiet befindet, ist übergeordnet als Gebiet mit schlechter Durchlüftung und hoher Inversionshäufigkeit (über 200 Tage pro Jahr) klassifiziert.

Die offenen Flächen des Plangebiets dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Es kann aber von einer im ländlichen Raum allgemein guten Luftqualität ausgegangen werden. Die nächste stärkere Luftschadstoff-Emissionsquelle stellt die etwa 200 m weiter nordwestlich verlaufende Bundes-Straße B 30 dar. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

Prognose bei Durchführung:

Durch die Überbauung der Grünlandfläche sowie die Rodung der Gehölze wird die Kalt- und Frischluftentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Innerhalb des neuen Baugebietes wird durch die zu erwartende Versiegelung die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein etwas ungünstigeres Kleinklima. Für die Durchlüftung des Schussentals hat das am äußersten Rand gelegene Gewerbegebiet keine Relevanz.

Schadstoffemissionen sind vorwiegend aus dem zusätzlichen Fahrverkehr sowie aus Feuerungsanlagen (v.a. Heizanlagen) zu erwarten. Da Gewerbebetriebe vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität zu rechnen, zumal die gültigen Wärmestandards einzuhalten sind und moderne Heizanlagen eingebaut werden müssen.

Die neu zu pflanzenden Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit zur Erhaltung einer möglichst guten Luftqualität beitragen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.10.2011 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental:

Äußerung:

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung haben wir keine grundsätzlichen Einwendungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Mehliß. Der Flächennutzungsplan stellt für das betreffende Bebauungsplangebiet im Wesentlichen geplante gewerbliche Baufläche dar. Im Süden ist entlang der Erschließungsstraße ein Streifen als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Osten ist das Plangebiet durch einen Grünstreifen mit Ortsrandeingrünung, im Westen durch eine Fläche für Versorgungsanlagen und im Norden durch eine geplante gewerbliche Baufläche abgegrenzt. Der östlich angrenzende Grünstreifen mit der dargestellten Ortsrandeingrünung ist bei der Entwicklung des benachbarten Gewerbegebietes überplant worden. Daher ist bei der nun anstehenden Erweiterung des Gewerbebestandes Mehliß durch den o.g. Bebauungsplan diese Grünanlage zur Gliederung des gesamten Gewerbegebietes als Grünzäsur im Sinne der Flächennutzungsplandarstellung zu berücksichtigen. Ebenso sollte der bereits im bestehenden Gewerbegebiet angelegte südliche Grünstreifen im Sinne einer Ortsrandeingrünung verlängert werden, um das Erweiterungsgebiet nach Süden durch eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft abzugrenzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll nach Süden und Westen eine Eingrünung des Gewerbegebietes geplant werden, um dessen Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Nach Norden hin soll auf die Eingrünung teilweise verzichtet werden, da zukünftig eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung denkbar ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzäsur soll auf Grund der Ausnutzbarkeit der Flächen nur teilweise im Bereich östlich der bestehenden Feuerwehrezufahrt umgesetzt werden.

Der im bestehenden Gewerbegebiet südlich angelegte Grünstreifen wird als Ortsrandeingrünung nach Westen hin weitergeführt.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Die geplante Eingrünung am Südrand ist geringer ausgeprägt als im Bestand. Es wird angeregt, die landschaftliche Eingrünung zu verdichten, indem beispielsweise zwischen den Bäumen noch eine 3-reihige Heckenpflanzung vorgesehen wird (vergleiche östlicher Abschnitt).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund zweier bestehender Leitungen (Erdgas, Regenwasser) eignet sich die im Süden verlaufende Grünfläche nur bedingt zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes. Soweit möglich sind bereits eingrünende Maßnahmen (zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher) festgesetzt. Um den Belangen des Landschaftsbildes nochmals verstärkt nachzukommen, wird am südlichen Rand der gewerblichen Bauflächen zur Grünfläche hin ein zusätzlicher, 2 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen ist.

Stellungnahme vom 19.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Bauernverbandes Allgäu-Oberschwaben e.V., Bad Waldsee:

Stellungnahme:

Aus Sicht der Landwirtschaft stellt die derzeitige Planung keine allzu große Einschränkung dar. Allerdings möchte ich an dieser Stelle noch einmal an die Flächenknappheit und den immer größer werdenden Landverbrauch erinnern. Die Landwirtschaft verliert aufgrund der Ausweisung von Gewerbe- und Wohngebieten immer mehr Fläche. Dadurch steigen die Pachtpreise und die Lebensmittelproduktion sinkt. Es dürfen daher nicht leichtfertig Flächen durch Überplanung aus der Produktion genommen werden. Zusätzlich möchte ich Sie darauf hinweisen, dass Sie aufgrund der BauGB Novelle 2013 insbesondere in Hinblick auf § 1a BauGB dazu verpflichtet sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu erforschen bevor Sie wertvolle landwirtschaftliche Fläche überplanen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur allgemeinen Flächenknappheit sowie deren Folgen für die Landwirtschaft sind dem Gemeinderat bekannt. Jedoch müssen auch den ortsansässigen Gewerbetreibenden Flächen zur Verfügung gestellt werden. Der Gemeinderat hat sich in diesem Fall für die Ausweisung neuer Gewerbegrundstücke entschieden.

Stellungnahme vom 13.10.2014 zur Fassung vom 18.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen) § 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A 2 sind sinnvoll. Von der Gesamtmaßnahme A 2 (Flst.-Nr. 64/1, Gemarkung Berg) werden 300.813 Punkte (45,80 %) dem Bebauungsplan "5. Änderung und Erweiterung des BP "Gewerbegebiet Mehliß" Baidt zugeordnet; die überschüssigen Ökopunkte von 355.939 (54,20 %) sind als Ökokontomaßnahme anrechenbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Fläche gleichermaßen den Gemeinden Baidt und Berg gehört, werden die Ökopunkte zu je 50 % (entspricht jeweils 328.376 ÖP) den Gemeinden zugeschlagen. D.h. die Gemeinde Baidt verfügt noch über überschüssige Ökopunkte von 27.563. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

Ausgleichsmaßnahmen

Die Aushagerung wird viele Jahre dauern, um das gewünschte Ziel zu erreichen. Der Naturschutzbeauftragte regt deshalb an:

A1: Grünland-Extensivierung Nähe Schenkenwald:

Es ist fachlich zu prüfen, ob der östliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 1108 zwischen Radweg und Esche nicht doch mittels Mähgutübertragung / regionales Zielsaatgut früher in eine gewünschte Zielvegetation überführt werden kann. Für die mit Ampfer durchsetzte Teilfläche wäre dies ein sinnvoller Versuch (vgl. Erfolge im Federseebecken). Erstmaßnahme: Teilfläche abschürfen und einsäen; danach extensiv mit der Grabensaummahd pflegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeregte Mähgutübertragung von der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2014 noch nicht vorgebracht wurde. Da der Gemeinderat die Einschätzung des planenden Büros teilt, dass die angestrebten Entwicklungsziele auch ohne Mähgutübertragung in einem angemessenen Zeitraum erreichbar sind, wird von einer Mähgutübertragung vorerst abgesehen und an dem bisherigen Pflegekonzept festgehalten. Sollte sich im Rahmen des durchzuführenden Monitorings jedoch herausstellen, dass die angestrebte Entwicklung nicht im gewünschten Maße eintritt, wird die Möglichkeit der Mähgutübertragung von gemeindlicher Seite nochmals geprüft. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

A2: Vernässung Niedermoorfläche Nähe Baienbach: Es ist zu prüfen, ob die Zielsetzung nicht eher erreicht werden kann, indem doch ein behutsamer Oberbodenabtrag durchgeführt wird und anschließend sofort eine flächige Wiedereinsaat mit regionalem Zielsaatgut erfolgt (s. Erfolge im Federseebecken). Die Wiedervernässung sollte zeitgleich, jedoch behutsam in mehreren Etappen erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der angeregte Bodenabtrag von der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2014 noch nicht vorgebracht wurde. Der Bodenabtrag würde aus Sicht des Bodenschutzes, zumal es sich auch um Torfböden handelt, einen erheblichen Eingriff darstellen. Da der Gemeinderat die Einschätzung des planenden Büros teilt, dass die angestrebten Entwicklungsziele auch ohne Bodenabtrag in einem angemessenen Zeitraum erreichbar sind, wird von einem Abtrag abgesehen und an dem bisherigen Maßnahmenkonzept festgehalten.

Stellungnahme:

Sicherung Ausgleichsmaßnahmen: Es wird gebeten, der unteren Naturschutzbehörde eine Mehrfertigung des Protokolls zum Satzungsbeschluss einschließlich Selbstverpflichtungserklärung über die beiden externen Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 zukommen zu lassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nachgekommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme:

Das Gemeindegebiet von Baidnt befindet sich überwiegend im Landschaftsraum des östlichen Bodenseebeckens, im wichtigsten Zweigbecken des Rheingletschers, der Schussenzunge. Das Plangebiet selbst befindet sich an der östlichen Hangflanke des weiträumigen Schussentals. Es ist durch das bestehende Gewerbegebiet "Mehlis" im Osten, eine einspurige asphaltierte Straße im Süden, ein Umspannwerk mit einer dichten Hecke zum Plangebiet hin im Westen sowie eine (teils in das Plangebiet hineinragende) Ackerfläche im Norden begrenzt. Im Südosten (südlich des bestehenden Gewerbegebiets) sind der mit Obstbäumen bepflanzte Sichtschutzwall und die Straße zwischen Plangebiet und der Kreisstraße 7946 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Im weiteren Umfeld schließen sich ausgedehnte landwirtschaftliche Fluren an (überwiegend Ackerbau). Etwa 200 m weiter nordwestlich verläuft die Bundes-Straße B 30. Das Plangebiet weist

ein minimales, vor Ort kaum wahrnehmbares Gefälle Richtung Westen zum Schussental hinauf (zwischen 453,00 und 485,50 m über NN).

Das Plangebiet selbst ist überwiegend als Grünland ausgebildet. Im Westen verläuft ein von Gehölzen begleiteter Wiesengraben, der sich bis in das nordwestliche Plangebiet zieht, wo er in ein Retentionsbecken mündet. Weitere Gehölze (Einzelgehölze, Gehölzgruppen) säumen den Retentionsbereich sowie die Wiesenfläche in den Randbereichen. Gegenüber den umliegenden, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen weist das Plangebiet somit ein an Landschaftselementen deutlich strukturreicheres Erscheinungsbild auf.

Vom Plangebiet aus bestehen Richtung Südwesten und Westen Blickbezüge, die über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, den Ortsteil Niederbiegen bis hin zur westlichen, überwiegend bewaldeten Hangflanke des Schussentals reichen. Das Plangebiet wird vor allem von der im Süden verlaufenden Straße, die als Radweg ausgewiesen ist und auch von Spaziergängern genutzt wird, als Teil der landschaftlich erlebbaren Kulisse wahrgenommen.

Auf Grund des Strukturreichtums auf der Fläche, jedoch auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die einengende Wirkung der baulichen Anlagen im Osten und Westen, kommt dem Gebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Prognose bei Durchführung:

Durch die Beseitigung einzelner Gehölze und die Errichtung neuer Gewerbebauten erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets wird die Freifläche am westlichen Ortsrand von Mehli/Schachen bebaut. Durch den räumlichen Zusammenschluss mit dem Umspannwerk entsteht eine bandartige gewerbliche geprägte Siedlungsentwicklung.

Blickbeziehungen von Anliegern der nächstgelegenen Wohnnutzungen sind kaum betroffen, da diese entweder bereits durch die zwei östlich angrenzenden größeren Gewerbehallen verbaut sind oder soweit entfernt sind, dass die prägende Wirkung der Freifläche von dort aus nur noch bedingt wahrnehmbar ist. Für Naherholungssuchende auf der südlich verlaufenden Straße reduziert sich der Naherholungswert des Gebiets.

Die landschaftsästhetischen Auswirkungen der Bebauung werden durch die festgesetzten grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen reduziert. Die max. zulässige Höhe der Gewerbebauten wird auf eine für Gewerbegebiete verhältnismäßig geringe Höhe von 10 m begrenzt. Zur Flächengröße, Höhe und zur Beleuchtung von Werbeanlagen werden Einschränkungen getroffen. Zudem werden der Einsatz von Skybeamern und blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden ausgeschlossen. In Verbindung mit der Begrenzung der Lichtmastenhöhe für die Außenbeleuchtung werden damit die Lichtabstrahlung in die freie Landschaft und die Fernwirkung der Bebauung reduziert.

Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden in den Randbereichen des geplanten Gewerbegebiets – mit Ausnahme im Norden,

wo gemäß Flächennutzungsplan eine gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit besteht – öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen werden bestehende Bäume, soweit baubedingt möglich, als zu erhaltend festgesetzt werden, da diese gegenüber neu gepflanzten Bäumen raumwirksamer sind. Zur weiteren Eingrünung werden Bäume, Sträucher und Feldgehölze gepflanzt. Zudem stellen die weiteren für die Gewerbegebietsflächen festgesetzten Pflanzgebote eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sicher. Nicht in der Pflanzliste festgesetzte Sträucher sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig, um die Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten. Aus gestalterischen und landschaftsästhetischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen. Dadurch kann die Eigenart des Landschaftsbildes bestmöglich erhalten und mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Landschaft erreicht werden. Sollten im Bereich der Zufahrtsstraße (d.h. auf Höhe des bestehenden Gewerbegebiets) weitere Bäume für die Verbreiterung der Straße gerodet werden müssen, sind diese durch neu zu pflanzende Bäume zu ersetzen. Insgesamt handelt es sich bei der Planung um einen Eingriff mittlerer bis hoher Intensität, da das Gebiet auf Grund der fehlenden Eingrünung im Norden trotz der relativ geringen Gebäudehöhen in die freie Landschaft wirken wird.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 19.10.2011 einer Bürgerin aus Baidt:

Stellungnahme:

Wir zeigen Ihnen die Vertretung einer Bürgerin aus Baidt an. Zu der ausgelegten 5. Änderung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Mehliß geben wir für unsere Mandantin folgende Anregungen:

Bekanntlich ist auf dem Grundstück unserer Mandantin ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Die Firma beschäftigt sich mit der Herstellung hochpräziser Werkzeuge, u.a. für die Flugzeugindustrie. Der Gewerbebetrieb ist seinerzeit von der Mehlißstraße an den jetzigen Standort gezogen, gerade weil nach der damaligen Planung die Werkhallen von Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen umgeben waren. Damit war für die Firma sichergestellt, dass sie ohne Erschütterungen aus der Umgebung produzieren kann. Die von dieser Firma betriebenen Maschinen sind extrem erschütterungsempfindlich. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil für die Standortsicherung, die Anschaffung weiterer hochpräziser Maschinen geplant ist mit einem Investitionsvolumen von € 2,5 Millionen. Diese sind extrem erschütterungsempfindlich.

Wenn -wie geplant- die Zufahrtsstraße entlang des Grundstücks unserer Mandantin errichtet wird (im Bereich der jetzt vorhandenen öffentlichen Grünfläche) und wenn des Weiteren unmittelbar an

der westlichen Grundstücksgrenze sich ein Gewerbegebiet anschließt, so steht zu befürchten, dass diese Gewerbefirma in Zukunft nicht mehr erschütterungsfrei produzieren kann. Schon allein der Baustellenverkehr wird erhebliche Auswirkungen auf die Produktion haben.

Die jetzige Planung bedeutet eine konkrete Gefährdung dieses Betriebes. Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Grundstücke war die Erschließung der jetzigen Erweiterungsfläche nicht geplant, da sich dort die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet befand. Nach der seinerzeitigen Planung hat unsere Mandantschaft darauf vertraut, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets dort stattfinden wird, wo sie seinerzeit geplant war, nämlich im Norden.

Da zur Standortsicherung zunächst die Investition in neue Maschinen ansteht, kann dieser Gewerbebetrieb bzw. unsere Mandantschaft derzeit Flächen nicht hinzukaufen.

Auf der anderen Seite müsste dieser Gewerbebetrieb die Überlegungen zur Anschaffung neuer, noch wesentlich erschütterungsempfindlicher Maschinen zur noch präziseren Fertigung von Werkzeugteilen für die Luftfahrt in der Industrie aufgeben, wenn tatsächlich die geplante Gewerbegebietserweiterung kommen würde mit dem damit verbundenen Baustellen-, Zu- und Abfahrtsverkehr.

Die Planung der Gemeinde gefährdet daher konkret den Betrieb, der 39 Mitarbeiter beschäftigt.

Wir regen daher an, die Bebauungsplanänderung der Gestalt zu planen, dass wenigstens die Anbindung der Erweiterungsfläche über die nördlich gelegenen Grundstücke erfolgt, wie dies ursprünglich geplant war und es bei dem öffentlichen Grünstreifen verbleibt. Noch besser wäre es natürlich, wenn die Gemeinde an anderer Stelle das Gewerbegebiet planen würde.

Abwägung/Beschluss:

Die berechtigten Interessen des Gewerbebetriebs stehen der Erweiterung des Gewerbegebiets nicht entgegen. Die Belange dieser Firma sind zwar abwägungsbeachtlich. Im Ergebnis setzen sie sich aber nicht durch. Dies aus folgenden Gründen:

Kein Vertrauensschutz: Der Vortrag dieser Firma, sie habe darauf vertraut, dass westlich ihres Betriebes das Gewerbegebiet nicht erweitert wird, ist nicht begründet. Planerische Festsetzungen im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan begründen kein Vertrauen darauf, dass eine Erweiterung nicht stattfindet. Es entspricht eher der Lebenserfahrung, dass Gewerbegebiete auch erweitert werden müssen.

Die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mehlis" begründen keinen Vertrauensschutz. Der Angrenzer hat keinen Rechtsanspruch auf Planerhaltung. Ein Grundstückseigentümer muss immer damit rechnen, dass sich die planerische Konzeption der Gemeinde verändert und weiterentwickelt. Dass die Planänderung grundsätzlich zulässig ist, wenn sie von hinreichend gewichtigen Belangen getragen wird, ergibt sich aus § 42 BauGB, wonach die "Herabzoning" eines Grundstücks nach 7 Jahren sogar entschädigungslos zulässig ist. Dass die Gemeinde den Bebauungsplan "Mehlis" nach 15 Jahren weiterentwickelt, ist rechtlich unbedenklich zulässig.

Fehlende Schutzbedürftigkeit: Der Gewerbebetrieb liegt schon heute nicht in einem isolierten und geschützten Bereich. Er liegt vielmehr innerhalb des Gewerbegebiets Mehli. Östlich ihres Betriebsgebäudes liegt die Erschließungsstraße "Am Föhrenried". Diese Straße wird regelmäßig von Lkw befahren. Beeinträchtigungen der Produktion scheinen dadurch nicht aufgetreten zu sein. Östlich und nördlich des Betriebsgrundstücks schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an. Auch auf diesen Grundstücken findet Verkehr statt. Offensichtlich hat auch diese Tätigkeit die Produktion der sensiblen Messgeräte nicht beeinträchtigt.

Angesichts der bereits heute bestehenden Belastungen ist nicht zu erkennen, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes unzumutbare Beeinträchtigungen des Betriebes entstehen könnten. Die Straße "Am Föhrenried" führt nahe am Betriebsgrundstück der Firma vorbei. Die neu zu bauende Erschließungsstraße wird einen Unterbau erhalten, der dem heutigen technischen Standard entspricht. Damit sind Erschütterungen, die die Produktion beeinträchtigen, auszuschließen. Durch Bauarbeiten wird diese Firma nicht unmittelbar beeinträchtigt. Zwischen den neuen Gewerbeflächen und der Firma liegt noch ein weiterer Betrieb (Am Föhrenried Nr. 15). Durch einen entsprechenden Abstand ist sichergestellt, dass übermäßige Erschütterungen ausgeschlossen werden. Ob bauplanerische Festsetzungen zum Schutz vor Erschütterungen durch Baumaßnahmen rechtlich zulässig sind, kann offen bleiben. Für Baumaßnahmen und dadurch ausgelöste Erschütterungen gibt es technische Vorgaben, die Schäden ausschließen sollen. Entsprechende Auflagen sind ggf. in den Baugenehmigungen zu verfragen.

Noch ein letzter Hinweis: Betreibt ein Unternehmer eine besonders empfindliche technische Einrichtung, so liegt es grundsätzlich in seinem Verantwortungsbereich, ausreichend Schutzvorkehrungen zu treffen, dass nachteilige Auswirkungen auf die empfindlichen Anlagen nicht eintreten. Maßstab der Zumutbarkeit von Beeinträchtigungen von anderen Grundstücken ist immer die ortsübliche Belastung (§ 906 BGB).

Vertragliche Ansprüche: Denkbar wären vertragliche Ansprüche der Gemeinde, wenn besondere Eigenschaften des Baugrundstücks beim Verkauf zugesichert worden wären. Nach dem Kaufvertrag Gemeinde/Gewerbebetrieb ist dies nicht der Fall.

Zusammenfassend: Der Gewerbebetrieb hat keinen Anspruch darauf, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mehli unterbleibt. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nach Lage der Dinge nicht zu erwarten. Sollten sich im Zuge des weiteren Verfahrens neue Erkenntnisse ergeben, so wäre zu prüfen, ob Schutzvorkehrungen möglich und erforderlich sind.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 24.10.2011 mehrerer Anwohner aus Baidt:

Stellungnahme:

Nachfolgende Bedenken werden mit diesem Schreiben durch mehrere Anwohner nach Einsicht der Unterlagen eingereicht: Schäden durch Erdbewegungen an Häusern, Garagen und Fundamenten, am Schwimmbad, an Gartenhäusern, an Gewerbegebäuden, an Maschinen, an Regenabwasserrohre im Grundstück, in den Gartenanlagen, beim Baumbestand, die durch das Nutzungsrecht entstandenen Kosten (Zaun und Hecke). Durch erhöhte Lärmimmission und Verkehrsaufkommen entsteht für die Anwohner eine Verschlechterung der Lebensqualität im Wohnbereich und im Garten. Wünschenswertes Entgegenkommen der Gemeinde: Lärm- und Sichtschutz, eingeschränktes Gewerbegebiet, 30 Zone, Kaufrecht der Restfläche (Hang). Wir bitten um schriftliche Bestätigung unserer Einwände.

Abwägung/Beschluss:

Für die Bauausschuss-Sitzung am 11.06.2012 ist eine Ortsbegehung der Mitglieder des Bauausschusses zusammen mit dem Erschließungsplaner und den Anliegern der von der Verbreiterung der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet betroffenen Grundstücke vorgesehen. Im Rahmen dieses Termines soll zusammen mit den Anliegern diesbezüglich eine Lösung gesucht werden.

Stellungnahme vom 22.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 zweier Bürger aus Baidt:

Stellungnahme:

Mit dem geplanten Gewerbegebiet, sowie die geplante Verkehrsanbindung und Erweiterung des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges haben wir eigentlich keine Einwände.

Wo wir aber Bedenken anmelden, ist die Ansiedlung eines Paketdienstes. Da die ganze Nacht die An- und Zulieferer fahren, sehen wir uns in unserer Nachtruhe sehr gestört.

Im bestehenden Gewerbegebiet Mehliß, waren nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören § 6 (1) BauNVO. Da es sich um eine Erweiterung handelt, gehen wir davon aus, dass hier die gleichen Maßnahmen gelten. Da so ein Paketlieferdienst die Nachtruhe aber wesentlich stört, bitten wir Sie, dies in Ihrem Ansiedlungsplan zu berücksichtigen. Diese Firma wäre auf dem Stora Gelände besser aufgehoben, da dies als reines Gewerbegebiet ausgewiesen ist, und die Verkehrsanbindung auch deutlich besser wäre.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass bei dem größten Teil des bestehenden Gewerbegebietes "Mehliß" die genannte Beschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören nicht erfolgte. Diese Einschränkung wurde nur im

nördlichen Teil des Gewerbegebietes vorgenommen, im übrigen Bereich des Gewerbegebietes richtet sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO, der die genannte Einschränkung gerade nicht vorsieht, sondern die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe zulässt. Die Stellungnehmenden sind im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes angesiedelt und somit nicht im eingeschränkten Bereich des Gewerbegebietes. Auf Grund des bereits bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebietes wurde im Anschluss für das nun geplante Gebiet Richtung Westen ebenfalls keine Einschränkung vorgenommen. Hinsichtlich der möglichen Ansiedelung eines Paketdienstes wird darauf hingewiesen, dass die Vergabe der Gewerbegrundstücke noch nicht abgeschlossen ist. Bisher existieren lediglich Anfragen für Grundstücke von verschiedenen Betrieben, darunter auch ein Paketdienst. Die Betriebe müssen sich für ein Grundstück bewerben, über dessen Vergabe dann im Gemeinderat abgestimmt wird. Alle Betriebe, auch ein Paketdienst, müssen sich an festgelegte Betriebszeiten halten. Daher ist nicht mit einer Störung der Nachtruhe durch Paketlieferfahrzeuge zu rechnen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen jedoch keine Gründe für die Einschränkung der Zulässigkeit eines Paketdienstes.

Stellungnahme:

Nachdem in unserem Kaufvertrag vom 16.09.1998, Punkt 9 (2), wir verpflichtet sind, den Schutzwall inklusive der Bepflanzung zu pflegen, stellen wir auch den Antrag dieses restliche Gelände wieder einzäunen zu dürfen. Sollten an bestehenden Gebäuden, Schwimmbad o.a., durch die Baumaßnahmen, Schäden oder Risse entstehen, werden wir diese geltend machen. Nach wie vor würden wir uns für den Kauf der Restfläche interessieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die zu pflegende Fläche des Schutzwalles befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Daher ist ein Antrag auf Einzäunung privatrechtlich mit der Gemeinde zu regeln. Dies ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und erlaubt Einfriedungen grundsätzlich, regelt diese jedoch im Detail über die örtlichen Bauvorschriften. Diese Vorschrift ist im Falle einer Einzäunung zu beachten.

Der Verkauf der Fläche ist seitens des Gemeinderates nicht gewünscht. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Kauf der Fläche Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straße anfallen würden. Bleibt es bei der aktuellen Regelung, dass die Anwohner die Fläche lediglich nutzen und pflegen, fallen hingegen keine Erschließungsbeiträge an, was für die Anwohner positiv gewertet wird.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich extensiv genutzt. Von der etwa 200 m weiter nordwestlich verlaufenden Bundes-Straße B 30 sowie dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet gehen Lärm-Emissionen aus. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes im Osten findet betriebsbezogenes Wohnen statt, zudem befinden sich dort erschütterungsempfindliche Anlagen (z.B. CNC-Fräsen). Weitere Wohnnutzungen liegen etwa 150 m nordöstlich des Plangebietes. Derzeit liegen keine Nutzungskonflikte vor.

Die im Süden verlaufende Straße ist als Radweg ausgewiesen. Die Straße wird auch von naherholungssuchenden Spaziergängern regelmäßig frequentiert.

Prognose bei Durchführung:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche geht verloren. Durch die Planung wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Durch das geplante Gewerbegebiet sind Geräusch-Immissionen auf die angrenzenden betriebsbezogenen Wohnnutzungen im östlichen Gewerbegebiet sowie auf die weiter nordöstlich gelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich zu erwarten. Auf Grund der Entfernung und des Schutzanspruches ist mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und mit einer Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu rechnen.

Auf Grund möglicher Beeinträchtigungen von angrenzenden Betrieben durch Erschütterungen, die im Rahmen von Bautätigkeiten auftreten können, wurden in Kooperation der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach und dem Ingenieurbüro für Geophysik Geo Log, Augsburg Erschütterungsmessungen durchgeführt (Untersuchungsbericht vom 18.09.2014/22.09.2014). Demnach können durch anfallende Bautätigkeiten, insbesondere Tiefbauarbeiten, die mit Verdichtungsarbeiten verbunden sind, für benachbarte erschütterungsempfindliche Anlagen (z.B. CNC-Fräsen) relevante Beeinträchtigungen ausgehen. Tiefbaumaßnahmen sollten daher unter bestimmten Gesichtspunkten (Wahl der Verdichtungsgeräte, Abstimmung des Bauablaufes, bauzeitliche fachtechnische Beratung und messtechnische Begleitung, Einrichtung einer Dauerüberwachung, Einholung von maschinenspezifischen Toleranzwerten) durchgeführt werden, die im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen (Kaufvertrag, Grundbucheintrag) rechtlich zu sichern sind (siehe o.g. Untersuchungsbericht und Hinweis "Erschließungs- und Baumaßnahmen" unter Punkt 5.20).

Durch die überwiegende Bebauung des Plangebiets geht dessen strukturreiches und erlebbares Erscheinungsbild in einem ansonsten überwiegend ausgeräumten Landschaftsraum weitgehend verloren. Gleichzeitig wird die im Süden verlaufende, von Erholungssuchenden frequentierte Straße Richtung Westen zukünftig auf einer zusätzlichen Länge von etwa 250 m durch Betriebsverkehr

belastet sein. Die Naherholungseignung für Radfahrer und Spaziergänger wird sich dadurch etwas reduzieren. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen können durch Gehölzerhaltungen und -pflanzungen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft und in Richtung des ausgewiesenen Radweges reduziert werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Stellungnahme vom 15.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Stellungnahme:

Belange des Denkmalschutzes

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:

"Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, 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 Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf § 20 DSchG ist im Bebauungsplan unter "Ergänzende Hinweise" bereits enthalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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 Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme:

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.

Der Bereich weist (hinsichtlich einer möglichen Gewinnung von Sonnenenergie) ein minimales Gefälle Richtung Westen auf.

Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden eingeschränkt günstig.

Prognose bei Durchführung:

Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist jedoch im Einzelfall zu prüfen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Scoping-Termin vom 05.05.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt-Naturschutz:

Äußerung:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes "Mehlis" ist aus Sicht des Naturschutzes möglich. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich ein Retentionsbecken sowie die Ausgleichsmaßnahmen des bestehenden Gewerbegebietes. Diese werden jedoch als nicht hochwertig eingestuft und könnten verlagert werden. Ein Ausgleich dessen sowie die notwendigen baurechtlichen Verfahrensschritte wären erforderlich.

Zur räumlichen Verlagerung des Gewerbegebietes am Orts-Teil "Wiggenreute" werden aus Sicht des Naturschutzes Bedenken bzgl. des Eingriffes in den regionalen Grünzug angemeldet. Durch die Verschiebung der gewerblichen Bauflächen würden Vernetzungskorridore (regionaler Grünzug/Frischluftkorridor) tangiert. Auch aus Sicht des Naturschutzes ist die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes des GVV Mittleres Schussental dringend erforderlich und sinnvoll.

Isoliert betrachtet hat die nördliche Fläche keine naturschutzfachlich relevante Bedeutung. Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) bei "Wiggenreute" (GE 5 und 6) sind von den einzelnen Strukturen naturschutzfachlich wertvoller.

Ferner müsste bei einer Verlagerung aus artenschutzrechtlicher Sicht die Feldlerche im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt werden. Ebenso wäre die Betroffenheit des angrenzenden FFHgebietes auszuschließen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2011 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz und Gewässer:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung)

FFH Vorprüfung § 34 BNatSchG

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet "Schussen und Schmalegger Tobel", Nr. 8123-341 - Bampfen) betroffen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind grundsätzlich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb ist die Planung vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen. Beim bestehenden Bebauungsplan wurde die FFH-Problematik noch nicht untersucht, da diese zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag. Deswegen ist auch eine Überprüfung hinsichtlich der Summationswirkung mit dem bestehenden Gebiet erforderlich. Insbesondere ist die Beleuchtungssituation/Licht sowie die Verträglichkeit von PV-Anlagen und anderen Flächen mit Abstrahlung von polarisiertem Licht, zu untersuchen. Für die Prüfung, ob die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen eines nach § 31 BNatSchG geschützten Gebiets, in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist das Formblatt zur Natura 2000 Vorprüfung vom Planungsträger auszufüllen. Auf das Formblatt für die Vorprüfung kann verzichtet werden, wenn eine analoge Darstellung im Umweltbericht nach § 2 a BauGB erfolgt. Wegen des Verschlechterungsverbots nach § 33 BNatSchG müssen ggf. Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen werden. Es sollten insbesondere Ausführungen zu Lichtspektrum, Lampentyp, Bauweise sein. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Insektenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen. Die Festsetzung im Bebauungsplan kann über eine flächenhafte Signatur (z.B. Schraffur, Kennzeichnung analog T-Fläche etc) umgesetzt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan kann dann auf die entsprechenden Aussagen aus der Vorprüfung oder der Verträglichkeitsprüfung verwiesen werden. Die Belange von Natura 2000-Flächen sind von der Gemeinde nicht abwägbar.

Hinweis: Eine Verbesserung der Lichtemissionen im bestehenden Bebauungsplangebiet kann zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für das Natura 2000-Gebiet führen und als Ausgleich angerechnet werden.

Abwägung/Beschluss:

FFH Vorprüfung § 34 BNatSchG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Forderung zur Erarbeitung einer Natura 2000-Vorprüfung (Formblatt) wird nachgekommen. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Leuchtentypen und Photovoltaikanlagen aufgenommen. Zusätzlich wird geprüft ob und in welchem Umfang auch die bestehende Außenbeleuchtung im Straßenraum des angrenzenden Gewerbegebietes aus Gründen des Insektenschutzes modifiziert werden kann. Das bestehende Gewerbegebiet wird in der Natura 2000-Vorprüfung als Vorbelastung mit berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Natura 2000-Vorprüfung und die erforderlichen Festsetzungen werden in den Umweltbericht bzw. den Bebauungsplan integriert.

Stellungnahme zu Schutzgebiete, § 30 BNatSchG:

Im Umfeld des o.g. Bauleitplan befindet sich eine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopfläche. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten.

Abwägung/Beschluss zu Schutzgebiete, § 30 BNatSchG:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Entsprechende Ausführungen und Festsetzungen zum Schutz des Biotopes werden in den Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht aufgenommen.

Stellungnahme zu Umweltbericht:

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB müssen noch im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Auf die Anlage zum BauGB wird verwiesen. Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorlage einer entsprechenden Abarbeitung erfolgen.

Abwägung/Beschluss zu Umweltbericht:

Der Hinweis, dass die endgültige Stellungnahme erst nach Vorlage des Umweltberichtes erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wird ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erarbeitet. Dieser wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB den Beteiligten

vorgelegt. Die Empfehlungen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahme vom 15.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Stellungnahme:

Belange des Naturschutzes

Gegen die Bauleitplanung und auch die Ausgleichsmaßnahme am NSG Schenkenwald werden keine Bedenken erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Natura 2000 Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel (Bampfen)", § 31, 33, 34 BNatSchG. Die Natura 2000 Vorprüfung vom 13.05.2014 ist inhaltlich in Ordnung. Für die unter Punkt 6 der Vorprüfung getroffenen Annahmen sind notwendige und geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen. Die Vorprüfung liegt unterzeichnet als Anlage bei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel und Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist bereits durch eine Festsetzung gesichert. Der Austausch weiterer 25 Straßenlampen in Nachbarschaft zum Plangebiet kann auf Grund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden, wird von der Gemeinde aber zugesichert und zeitnah, voraussichtlich noch im laufenden Kalenderjahr umgesetzt. Die Auflagen zur Entwässerung wurden so mit dem Sachgebiet Gewässerschutz des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt. Sie werden in dieser Form Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis und sind somit hinreichend gesichert. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind insofern nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

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

Im Westen und Norden erstrecken sich in einem Mindestabstand von etwa 500 m zum Plangebiet Teilflächen des FFH-Gebietes "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" (Nr. 8323341). Es handelt sich dabei um den "Bampfen" mit seinen Gewässerrandstreifen sowie das dahinter angrenzende "Föhrenried". Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes sind demnach nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung vom 26.04.2013). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Unmittelbar westlich des Plangebietes, auf dem Grundstück des Umspannwerkes, befindet sich das gem. § 32 NatSchG BW geschützte Biotop "Hecken beim Umspannwerk westlich Schachen" (Nr. 181234360447). Ein weiteres geschütztes Biotop befindet sich etwa 230 m nordöstlich des Plangebietes ("Eschengehölz westlich Schachen", Nr. 181234367020). Durch umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Beeinträchtigungen minimiert werden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotope nicht zu erwarten ist (ausführliche Erläuterung siehe Punkt 1.1.2 "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt").

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 22.10.2014:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind regionalplanerische Aussagen bzw. Festlegungen nicht berührt.

Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Baidt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 11.12.2004). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als gewerbliche Bauflächen (Planung) dargestellt. Im Osten, zum bestehenden Gewerbegebiet hin, ist ein Streifen als Ortsrandeingrünung, im Südwesten ein siedlungsnaher Bereich, in dem bevorzugt ökologischer Aus-

gleich stattfinden soll, dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) sowie öffentliche Grünflächen im Osten, Süden und Westen. Da die Zielrichtung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes gewahrt bleibt, dessen Darstellung darüber hinaus nicht parzellenscharf ist, kann die Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental vom Mai 1982 stellt den überplanten Bereich sowohl im Bestand als auch im Entwicklungsziel als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche dar. Der aktuelle Flächennutzungsplan beinhaltet jedoch ein aktuelleres landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept (Plan Nr. 9.1. "Nordraum" vom 31.10.2003). Der überplante Bereich wird hierin überwiegend als geplanter Gewerbebestandort dargestellt. Diese aktuellere Vorgabe wird durch den Bebauungsplan umgesetzt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehli" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Erschließungsplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.10.2011 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung/Beschluss:

Der Verlauf der Telekommunikationslinien der Telekom ist der Gemeinde Baidt bekannt. Ob an deren festgehalten werden soll, wird geprüft. Sollte keine Änderung der Lage der Telekommunikationsleitungen erfolgen, werden diese mit einem Schutzstreifen und einem Leitungsrecht versehen.

Auf Ebene der Bauleitplanung werden Trassen für die Versorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen nicht festgesetzt; diese werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Dies gilt ebenso für die Vorschriften zu den Baumpflanzungen sowie der Kontaktaufnahme zur Telekom im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Gebietes.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.10.2011 des Bürgermeisteramtes Baienfurt:

Stellungnahme:

Die erneute Planungsabsicht der Gemeinde Baidt überrascht angesichts des gemeinsamen Willens, bei der Erschließung und Vermarktung neuer gewerblicher Flächen interkommunal zusammenarbeiten zu wollen. Einerseits ist verständlich, dass die Gemeinde Baidt für ihre örtlichen Gewerbebetriebe Gewerbeflächen anbieten möchte. Andererseits sollte angesichts der immer knapper werdenden Bauflächen an dem Ziel festgehalten werden, in diesem Bereich gemeinsame Lösungen anzustreben.

Die Planungsfläche liegt sehr nah am möglichen Straßenanschluss an die B 30 neu, würde also bei einer Realisierung dieses Knotens einen direkten Erschließungsvorteil erfahren. Die gewerblichen Flächen sollten deshalb den kommunalen Finanzierungsanteil am Anschlussknoten mittragen. Ein Finanzierungsbeitrag über den Grundstückskaufpreis wäre somit angebracht. Des Weiteren sei der Hinweis erlaubt, dass derzeit auf dem ehem. Stora Enso Gelände eine ca. 27 ha große Gewerbebrachfläche für eine Wiederansiedlung von Gewerbebetrieben vorbereitet wird. Das Bebauungsplanverfahren hierfür wurde eingeleitet und soll Ende 2012 abgeschlossen werden. Bevor auf der "grünen Wiese" Firmen neu angesiedelt werden, sollte zuerst auf Innenbereichsflächen wie dem ehem. Stora Enso Gelände zurückgegriffen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde Baidt verfügt seit Jahren über keine freien Bauplätze in einem Gewerbegebiet. Baidter Unternehmen suchen Gewerbeflächen in ihrem Heimatort. Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Mehliß sollen gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vornehmlich für ortsansässige Unternehmen geschaffen werden. Die zur Überplanung anstehende bisherige Ausgleichsfläche bedingt einen doppelten Ausgleich und eine aufwändige Verkehrserschließung. Mit nennenswerten Nettoerlösen für diese ca. 1,5 ha Gewerbeflächen ist nicht zu rechnen. Eine größere gewerbliche Entwicklung im Bereich Niederbiegen-Mehliß wird nur interkommunal und erst nach der Vermarktung der ca. 27 ha großen Stora Enso Flächen möglich sein.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.10.2011 der EnBW Regional AG, Stuttgart:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 30.10.2006 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mehliis Erweiterung" hat weiterhin Gültigkeit. Eine Briefablichtung dieser Stellungnahme fügen wir bei. Gegen den erforderlichen Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

(Stellungnahme vom 30.10.2006:

"Über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Mehliis Erweiterung" führen unsere vorgenannten Leitungsanlagen. Die Leitungsachsen sowie die Schutzstreifen unserer Leitungsanlagen sind aus beigefügten Plänen ersichtlich. [Anlage 2]

Der Schutzstreifen unserer 20-kV-Erdkabelleitung beträgt je 1,0 m rechts und links der Kabelachse.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes bitten wir, unsere Leitungsanlagen einschließlich der Schutzstreifen nach Ziffer 8 und 15.5 der PlanzV 90 als Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) darzustellen.

Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im Plan- als auch im Textteil das Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festzusetzen.

Im Text zum Bebauungsplan bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche eine Bebauung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit uns zulässig ist. Sollte die Festsetzung des Leitungsrechts nicht möglich sein, und muss die Leitung bei der Durchführung des Bebauungsplanes geändert werden, so hat sich der Veranlasser entsprechenden bestehenden Verträgen an den Änderungskosten zu beteiligen.

Ferner ist im Bebauungsplan in geeigneter Weise aufzunehmen bzw. festzusetzen, dass im Nahbereich des Umspannwerkes Baintd Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen, die durch Explosionen oder die Freisetzung größerer Mengen brennbarer, explosionsartiger, giftiger oder korrosiver Stoffe, das Umspannwerk oder dessen Betrieb z.B. auch durch Staubentwicklung gefährden können, nicht zulässig sind.

Als Anlage haben wir ergänzend ein Informationsblatt über Auswirkungen, die im Nahbereich von Freileitungen auftreten können, beigefügt. Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.")

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verlauf der 20-kV-Erdleitung ist der Gemeinde Baintd bekannt. Ob an deren Lage festgehalten werden soll, wird geprüft. Sollte keine Änderung der Lage des 20-kV-Kabels erfolgen, wird dieses mit einem Schutzstreifen und einem Leitungsrecht versehen.

Stellungnahme vom 23.04.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 der TWS Netz GmbH, Ravensburg:

Stellungnahme:

Auf dem Gebiet Mehlis und in dessen Randbereich verläuft eine Gasmitteldruckleitung.

Die Leitungstrasse muss für die Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein. Der Schutzstreifen muss von Überbauungen und Bäumen freigehalten werden. Die Lage der Gasleitungen und die erforderlichen Schutzstreifen sind im Bestandsplan der Gasversorgung eingezeichnet (siehe Anlage 1).

Das Bepflanzen einer Leitungstrasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5 Meter zwischen Stamm und Versorgungsleitung. Die TWS Netz GmbH beabsichtigt im Zuge der Gesamterschließung das oben genannte Wohngebiet bei Bedarf mit Erdgas zu versorgen. Die Ausführung erfolgt im Zuge der Gesamterschließung.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren, um die Versorgungsmöglichkeit oder evtl. notwendige Netzbaumaßnahmen im Einzelnen zu klären.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erdgasleitung ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Bisher wurde jedoch davon ausgegangen, dass sie von der EnBW betrieben wird. Nach telefonischer Rücksprache mit der TWS Netz GmbH sowie der EnBW am 02.06.2014 wird die Erdgasleitung von der TWS Netz GmbH betrieben. Die Festsetzung zur Erdgasleitung wird entsprechend korrigiert.

Stellungnahme vom 28.04.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Unsere bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan gelten weiterhin. Um die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Ein möglicher Standort im Lastschwerpunkt wäre im Bereich des Wendehammers. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Planteil des Bebauungsplanes ist nördlich des Wendehammers bereits eine Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostation) vorgesehen. Im Textteil wird diese noch aufgenommen.

Stellungnahme vom 02.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 der Kabel BW GmbH, Kassel:

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Deshalb haben wir keine Einwände gegen die o. a. Planung. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 14.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Das Untersuchungsgebiet wurde von einem Ingenieurbüro in Bad Wurzach zur Erschließung angekündigt. Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind eingeleitet und stehen zur Absprache bereit. Hierzu wenden Sie sich bitte direkt an unsere planende Abteilung Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32, PB 6 in 88212 Ravensburg, Gartenstraße 107.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 15.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 der Gemeinde Baienfurt:

Stellungnahme:

Das o.g. Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Baidt haben wir dem Gemeinderat am 13.05.2014 vorgestellt. Bereits im Jahr 2011 hatten wir zu der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung Stellung bezogen, auf die wir an dieser Stelle nochmals verweisen möchten.

Aus unserer Sicht ist nach wie vor eine interkommunale Gewerbeentwicklung anzustreben. Wir bedauern es sehr, dass wir keine Einigung dahingehend finden können, dass die neuen gewerblichen Flächen einen kommunalen Finanzierungsanteil am Anschlussknoten an die B30 neu mittragen. Sollte dieser Anschlussknoten an die 30 neu kommen, erfahren diese Gewerbegrundstücke einen nicht unerheblichen Standortvorteil.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auch die Gemeinde Baidt strebt nach wie vor eine interkommunale Gewerbeentwicklung im Bereich "Niederbiegen Nord" an. Da momentan noch nicht geklärt ist, ob der Anschlussknoten an die B 30 neu überhaupt gebaut wird, ist ein Finanzierungsanteil der geplanten Erweiterungsflächen im Bereich "Mehlis" nicht durchsetzbar.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes "Mehlis" hauptsächlich für die Baidter Handwerkerschaft vorgesehen sind. Bis dato sind bereits fünf Interessenten aus der Gemeinde Baidt registriert.

Stellungnahme vom 15.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Stellungnahme:

Belange des Straßenbaus, Referat 45. Die straßenrechtliche Belange werden vom Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt wahrgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf das Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Zur Verbesserung der Emissionen aus dem Gewerbegebiet ist es sinnvoll, sämtliche neu zu bauenden Gebäude an das bestehende Erdgasnetz anzuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Gewerbegebiet "Mehlis" wird mit Erdgas versorgt. Es wird ein Hinweis aufgenommen Das bestehende, dass die geplanten Gewerbebetriebe ebenfalls von dem Anschluss an das Erdgasnetz Gebrauch machen sollten.

Stellungnahme vom 07.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 der Gemeinde Baidt:

Stellungnahme:

Die Wasserleitung DN 150 ist nicht als Leitung bzw. Leitungsrecht im Bebauungsplan enthalten (siehe Anlage 2).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Frischwasserleitung DN 150 befindet sich im Bereich des Leitungsrechtes 2. Sie wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.2 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.09.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2011 des Landratsamtes Ravensburg, Brand- und Katastrophenschutz:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Brandschutzes stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV - Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Die Feuerwehr Baidt 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 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Abwägung/Beschluss:

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Brandschutz aufgenommen, der oben stehende Angaben berücksichtigt.

**Stellungnahme vom 06.06.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg,
Kreisbrandmeister:**

Stellungnahme:

Aus Sicht des Brandschutzes stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den einzuhaltenden Vorschriften sowie der Installation von Überflurhydranten sind bereits im Bebauungsplan unter dem Hinweis "Brandschutz" enthalten.

Stellungnahme:

Die Feuerwehr Baidt 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 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan ist bereits darauf hingewiesen, dass für Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe von > 8 m aufweisen, ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden muss.

Stellungnahme:

Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahmen wurden auch von anderen Trägern öffentlicher Belange eingeholt und abgearbeitet.

2.1.3 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Baidt:

Scoping-Termin vom 05.05.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Äußerung:

Bezüglich der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Mehlis" bestehen aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken.

Der räumlichen Verlagerung des Gewerbegebietes am Orts-Teil "Wiggenreute" kann von der Regionalplanung nicht zugestimmt werden. Grund hierfür ist, dass der geplante Standort des Gewerbegebietes einen regionalen Grünzug überlagert. Aus klimatischen Bedingungen (Frischluftzufuhr) muss dieser grüne Korridor freigehalten werden.

Nach momentanem Stand kann die Gemeinde ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Tübingen anstrengen. Bereits bei der sektoralen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde von mehreren gewerblichen Bauflächen der regionale Grünzug berührt; hierzu wurde 2002 ein Zielabweichungsverfahren vom Regierungspräsidium Tübingen durchgeführt. Im vorliegenden Fall sieht Herr Köberle hierfür wenig Chancen, da durch die räumliche Verschiebung weitere Bereiche des regionalen Grünzuges tangiert sind und dadurch die Grundzüge der Raumordnung beeinträchtigt werden. Eine andere Möglichkeit stellt die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes bzgl. der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im gesamten Gemeindegebiet dar, das in die laufende Fortschreibung des Regionalplanes integriert werden könnte.

Generell wird jedoch bei Beibehaltung des Wunschstandortes das Problem der räumlichen Zerrissenheit gewerblichen Bauflächen gesehen.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 der IHK Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Baidt macht mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets Mehlis möglich. Die neue Fläche wird benötigt, um einige Betriebe bei ihrer

Suche nach Gewerbe- und Industrieflächen zu unterstützen und ihnen geeignete Flächen anzubieten. Die Gemeinde kommt damit dem konkreten Flächenbedarf von Unternehmen nach und trägt dazu bei, dass die notwendige Entwicklung für eine erfolgreiche Zukunft ermöglicht wird. Wir stimmen dem Bebauungsplan gerne zu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.1 Abs. 4: Bitte erläutern Sie zumindest in der Begründung den Begriff "untergeordnet", bzw. "der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Begründung wird gemäß der Anregung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 2.3 und 7.2.6.3: Das "natürliche" Gelände ist kein ausreichend bestimmbarer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe, da es sich laufend verändern kann. Im Bebauungsplan finden sich zudem dazu keinerlei Informationen, wie z.B. Höhenlinien, Geländeschnitte usw. Bitte treffen Sie eine konkrete Höhenangabe. Hierzu verweisen wir auf die entsprechenden Kommentierungen bzw. Rechtsprechung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Höhenangabe wird in m ü. NN festgesetzt.

Stellungnahme:

Nr. 2.24: Bitte ergänzen Sie die Mindesthöhe bzw. Maximalhöhe der Aufschüttung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei der Aufschüttung handelt es sich um einen bestehenden Schutzwall. Dieser bleibt in seiner derzeitigen Höhe bestehen und soll nicht verändert werden. Aus der Vermessung des Walls ist

herauszulesen, dass der Wall nirgends höher als 1,50 m ist, sogar eher darunter liegt. Zur Sicherung des aktuellen Zustandes wird die Maximalhöhe daher auf 1,50 m über dem darunter liegenden natürlichen Gelände begrenzt.

Stellungnahme:

Nr. 2.26: U.E. kann die Vorgabe nur eines ganz bestimmten Lampentyps, hier der LED-Lampen unverhältnismäßig sein, da der Bebauungsplan zeitlich unbegrenzt erlassen wird und zukünftig ggf. weitere insektenfreundliche Lampentypen entwickelt werden.

Bitte führen Sie in der Begründung aus, wie Sie den Vollzug der Festsetzung sicherstellen werden.

Rechtsgrundlage

§ 18 Abs. 1 BauNVO, Grundsatz der übersichtlichen Planung, Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Grundsätzlich sind die festgesetzten Vorgaben zur Beleuchtung als rechtlich verbindliche, gemeindliche Vorgabe einzuhalten. Die Verwendung von LED-Lampen in den öffentlichen Räumen, insbesondere im Straßenraum, ist von Seiten der Gemeinde auch aus energetischen Gründen geplant und wird insofern auch umgesetzt. Hinsichtlich des Vollzugs der Festsetzung auf den privaten Baugrundstücken wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass zum Nachweis der Einhaltung der Vorgaben zur Beleuchtung in die Bauvorlagen (im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren) entsprechende Ausführungen aufgenommen werden sollten (z.B. zur Lage und zum Typ der geplanten Leuchtkörper).

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Nr. 2.21: Soweit sich diese Vorschriften aus anderen Rechtsvorschriften ergeben, bitten wir diese zu den Hinweisen zu nehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorschriften ergeben sich nicht aus anderen Rechtsvorschriften. An der Festsetzung wird daher festgehalten. Da sie sich auf den gesamten Geltungsbereich bezieht und nicht nur auf die Hofflächen, wird sie als eigene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB übernommen.

Stellungnahme:

Nr. 2.37: Baumpflanzgebote auf privaten Flächen können nur schwer durchgesetzt werden. Wir empfehlen daher, das Pflanzgebot, pro 1000 qm 1 Baum zu pflanzen, im Gewerbegebiet nur festzusetzen, wenn die Gemeinde beabsichtigt, dieses auch gemäß § 178 BauGB durchzusetzen. Bitte prüfen Sie, ob alternativ auch Sträucher zugelassen werden könnten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sollte sich bei Mängeln im praktischen Vollzug die Notwendigkeit hierzu ergeben, wird durch die Gemeinde geprüft, ob die Umsetzung der Pflanzgebote per Bescheid gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durchgesetzt werden soll. Grundsätzlich sind die festgesetzten Pflanzgebote jedoch als rechtlich verbindliche gemeindliche Vorgabe einzuhalten. Die Pflanzgebote sichern als Minimierungsmaßnahme ein Mindestmaß an Durchgrünung und sollten daher unverändert erhalten bleiben. Sträucher können zusätzlich gepflanzt werden. Da sie bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes nicht dieselbe Raumwirksamkeit erlangen, werden Sie jedoch nicht als Ersatz für zu pflanzende Bäume herangezogen.

Stellungnahme:

Plan: Da es sich um die "Änderung" des bestehenden Bebauungsplanes handelt, bitten wir angrenzend den rechtswirksamen Bebauungsplan darzustellen und nicht einen allgemeinen Lageplan. Wir gehen davon aus, dass am Ende des Verfahrens ein Bebauungsplan mit 1 Geltungsbereich und 2 Textteilen vorliegen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist in der rechten oberen Ecke des Planteiles bereits abgebildet. Am Ende des Verfahrens wird für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4. Änderung des "Gewerbegebiet Mehliß" sowie für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehliß" jeweils ein Text- und ein Planteil vorliegen.

Stellungnahme:

Das Leitungsrecht 1 ist im Plan hellblau dargestellt und daher kaum lesbar. Im Textteil ist es schwarz. Bitte anpassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nachgekommen. Aus Gründen der Lesbarkeit wird das Leitungsrecht 1 im Planteil schwarz dargestellt.

Stellungnahme:

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO sind Rechtsnormen, durch die Inhalt und Schranken des Eigentums i.S. von Art. 14 (1) S. 2 GG bestimmt werden. Aus dieser verfassungsrechtlichen Bindung ergibt sich auch das Gebot sachlicher Rechtfertigung, d.h. der Erforderlichkeit für örtliche Bauvorschriften. Die Regelungsbefugnis der Gemeinde findet ihre Grenze insbesondere an dem mit Verfassungsrang ausgestatteten Übermaßverbot.

Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kommt, insbesondere bei den Gestaltungsanforderungen, der Schutzwürdigkeit des fraglichen Gebiets eine entscheidende Bedeutung zu. Je wichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe und je schutzwürdiger und gestaltungsprägender das vorhandene oder beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, umso eingehender dürfen die gestalterischen Anforderungen sein.

Örtliche Bauvorschriften dürfen deshalb nur solche Anforderungen stellen, denen eine angemessene Abwägung zwischen dem öffentlichen Anliegen der Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bzw. den sonstigen Zielsetzungen des § 74 LBO und den privaten Eigentümerbefugnissen unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten und der Schutzwürdigkeit des Gebiets zugrunde liegt. Daraus ergibt sich, dass die Anforderungen in der Regel nicht zu restriktiv gefasst sein dürfen. Die Gemeinden sollten ihren Bauherrn eine gewisse Gestaltungsfreiheit lassen, zumal die Baurechtsbehörde für die Zulassung einer Befreiung gem. § 56 LBO kaum Spielräume hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Nr. 4.2: Die Vorgabe eines bestimmten Zaunmaterials in einem Gewerbegebiet beurteilen wir kritisch. Bitte prüfen Sie die Verhältnismäßigkeit. Die Begründung sollte weitere Ausführungen enthalten, insbesondere da Befreiungen nicht möglich sein werden. Es kann z.B. nicht nachvollzogen werden, weshalb Kunststofflatten mit Abstand zwischen den Latten eine andere Durchlässigkeit der Freiflächen bewirken sollen, als Holzlatten. Die baugestalterische Absicht ist dabei nicht nachvollziehbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Vorschrift zu den Einfriedungen wird dahingehend gelockert, dass Latten-Zäune nicht auf Holz-Latten begrenzt sind.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Sicherung der Externen Ausgleichsmaßnahmen

Sollten sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, sind die Maßnahmen durch Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde dauerhaft zu sichern. Alternativ kann ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden.

Sollten sich Flächen in Privateigentum befinden, müssen die Flächen verfügbar sein, damit sie als Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden können. Zur dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen ist im Verhältnis zwischen der Gemeinde als Planungsträger und dem Landkreis ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Die Gemeinde als Planungsträger hat dann sicherzustellen, dass die Maßnahmen auf den privaten Flächen umgesetzt werden, indem die Gemeinde mit dem Privateigentümer eine schuldrechtliche Vereinbarung trifft und die Maßnahmen dinglich durch eine Grunddienstbarkeit sichern lässt.

Zum Satzungsbeschluss muss die Selbstverpflichtungserklärung bzw. zumindest eine wirksame schuldrechtliche Vereinbarung, die die zeitliche Übernahme einer dinglichen Sicherung beinhaltet, vorliegen.

Die 13 Bäume auf den privaten Grünflächen können nur anerkannt werden, wenn sich die Gemeinde verpflichtet die Pflanzung durchzusetzen und auch bei deren Abgang die Nachpflanzung durchsetzt (siehe Pkt. 2.33, 237 - es ist zu ergänzen: "bei Abgang zu ersetzen"). Sofern dies nicht der Fall ist, können die Ökopunkte nicht anerkannt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Baidt, die Ausgleichsfläche 2 gleichermaßen im Eigentum der Gemeinden Baidt und Berg. Die entsprechenden Vorkehrungen zur Sicherung der Ausgleichsflächen werden rechtzeitig getroffen.

Die Pflanzung der Bäume ist durch die getroffenen Festsetzungen grundsätzlich gesichert. Sollte sich bei Mängeln im praktischen Vollzug die Notwendigkeit hierzu ergeben, wird durch die Gemeinde geprüft, ob die Umsetzung der Pflanzgebote durchzusetzen ist. Die Festsetzungen werden entsprechend der Anregung ergänzt.

Stellungnahme vom 16.05.2014 zur Fassung vom 04.04.2014 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, Ravensburg:

Stellungnahme:

Im ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind die Anregungen des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 25.10.2011 vorgebracht wurden, weitestgehend berücksichtigt. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung haben wir keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Der Bebauungsplanentwurf weicht mit den Festsetzungen, im Rahmen der Parzellenunschärfe, geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. In der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen, ob diese Abweichungen, die sich überwiegend auf die Verortung der dargestellten Ortsrandeingrünung, bzw. der Darstellung von Ausgleichsflächen beziehen, bei einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes geprüft.

Stellungnahme vom 13.10.2014 zur Fassung vom 18.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Grundsatz der Einräumigkeit eines Bebauungsplans:

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebietes können stets nur in einem einzigen - eine rechtliche Einheit bildenden - Bebauungsplan festgelegt werden. Dies folgt aus dem Grundsatz, dass jede rechtsstaatliche Planung im Hinblick auf die Betroffenen übersichtlich sein muss (Grundsatz übersichtlicher Planung). Bei der Ergänzung eines vorhandenen Bebauungsplans durch eine überlagernde Planung gibt es im Ergebnis nur einen einzigen, wenn auch ergänzten Bebauungsplan, nämlich den ursprüngliche Bebauungsplan in seiner ergänzten Gestalt.

Wir empfehlen daher, beide Teilpläne des Bebauungsplans in einem Plan zusammenzufügen, damit der gesamte Geltungsbereich "Gewerbegebiet Mehliß" als Gesamtplan erkennbar wird. Dabei ist es u.E. unschädlich, dass 2 Textteile zu verwenden sind, soweit diese eindeutig zugeordnet werden können. Durch die vorliegend gewählte Darstellung eines allgemeinen Lageplans im Anschluss an den Änderungsbereich wird der Eindruck vermittelt (auch bei der Öffentlichkeit), dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mehliß" nur aus dem mit Planzeichen Nr. 2.42 umrandeten Geltungsbereich besteht, obwohl der Geltungsbereich tatsächlich auch die Flächen östlich und westlich umfasst. Dadurch kann der Grundsatz der Planklarheit verletzt sein.

Falls sich die Gemeinde dennoch gegen die Darstellung als Gesamtplan entscheidet, sollte in der Legende zumindest das Planzeichen für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans erläutert werden und in den östlichen und westlichen "Lageplan" eingetragen werden, dass hier der BP "Gewerbegebiet Mehlis" - Stand 4. Änderung gilt. Da die Sachbearbeiter im Bau- und Gewerbeamt für die Bearbeitung von Baugesuchen einen Gesamtplan benötigen, bitte ich Sie, uns die 5. Änderung zusätzlich als Deckblatt im Maßstab 1:1000 entsprechend dem Maßstab des uns vorliegenden ursprünglichen Plans zu überlassen, damit wir den Plan einkleben können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Übernahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 5. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Mehlis" in die Planzeichnung werden zur Kenntnis genommen. Die bessere Handhabung und Planklarheit eines Gesamtplanes kann nachvollzogen werden. Auf Grund des Alters der ursprünglichen Planzeichnung ergeben sich jedoch zeichnerische Probleme. Daher wird dem Vorschlag nicht gefolgt, da es bei der Übernahme einer älteren Planzeichnung in eine CAD-Zeichnung zu Verzerrungen und Ungenauigkeiten kommen kann. Zudem liegt der Plan nur im Maßstab 1:1000 vor, daher könnte die Veränderung des Maßstabes auf 1:500 zu zusätzlichen Ungenauigkeiten führen. Zudem wird nur ein klar abgrenzbarer relativ kleiner Bereich neu geregelt.

Um in der Planzeichnung die Lage des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes jedoch deutlicher darzustellen, wird die weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" (Planzeichen 5.14) farblich hervorgehoben und beschriftet. Somit wird deutlich, dass der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" auch die Flächen östlich und westlich umfasst.

Nach Verfahrensabschluss wird dem Landratsamt Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde für den Bebauungsplan der 4. Änderung ein Deckblatt im Maßstab 1:1000 zugesendet. In diesem wird erläutert, dass im östlichen und westlichen Bereich die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" gilt. Zusätzlich wird die vorliegende 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" dem Landratsamt im Maßstab 1:1000 zum Einkleben zugeschickt.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Gewerbeflächen zur Deckung des Bedarfs insbesondere von Unternehmen aus der Gemeinde Baidt. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es derzeit keine freien gewerblichen Bauplätze. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes "Mehlis" sollen daher gezielt zeitnah gewerbliche Weiter-Entwicklungsmöglichkeiten, vornehmlich für ortsansässige Gewerbebetriebe, geschaffen werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. 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 eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche, im Flächennutzungsplan dargestellte Standorte für die Ausweisung von Gewerbegebieten innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Die Gemeinde kann diese in den kommenden Jahren jedoch nicht realisieren, da private Interessen dem Verkauf der sich in Privatbesitz befindenden Grundstücke entgegenstehen. Als gewerbliche Baufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund der Darstellung seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

3.2.1 Standort-Wahl:

Für den zentralen Bereich der Bebauungsplanänderung ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Die Erschließungssituation und die räumliche Lage im Gemeindegebiet sind nicht geeignet, den durch Tankstellen verursachten Verkehr aufzunehmen. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Grundsätzlichen Ausschluss erfährt die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführte Nut-

zung: Vergnügungsstätten. Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten wird mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländliche Umfeld begründet. Außerdem erfahren 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, einen generellen Ausschluss. Das Gebiet soll schwerpunktmäßig Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe sichern und schaffen. Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung passen nicht in diese Entwicklung. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 in dem Gebiet nicht zulässig. Allerdings kann Einzelhandel zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder im Zuge einer handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise verbraucht wird. Die Einzelhandelsnutzung darf den gewerblichen Hauptzweck eines Betriebes jedoch nicht übersteigen und muss bezüglich des Arbeitsaufwandes und der Umsatz-Generierung eine deutlich untergeordnete Rolle der übrigen betrieblichen Nutzung einnehmen. Als Beispiel sei ein Malerbetrieb angeführt, der Ersatzfarbe in kleinen Mengen, im gleichen, möglicherweise extra hergestellten Farbton, verkaufen darf. Hiermit wird gewährleistet, dass sich auf der einen Seite keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die störend auf das Gesamtgebiet wirken. Auf der anderen Seite erhalten die örtlich ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit ihr Warensortiment zu vertreiben. Hierdurch werden die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes geschützt. Einzelhandel ist außerdem an anderen Stellen des Gemeindegebietes realisierbar.

3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Durch den Bebauungsplan wird am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mehliß, Gemeinde Baidt, ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,80.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen 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 Gewerbegebietes.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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 begrenzt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht unangemessen zu beeinträchtigen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Werbeanlagen die zulässige Gesamthöhe der Hauptgebäude nicht überschreiten.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die betreffende Grundstücke im Bebauungsplan sowohl eine geschlossene Bebauung bis 80,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

.....
(Bürgermeister Buemann)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Dipl. Geogr. Ch. Birnbaum)