

Gemeinde Bergatreute

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Bergatreute", 3. Änderung und 3. Erweiterung

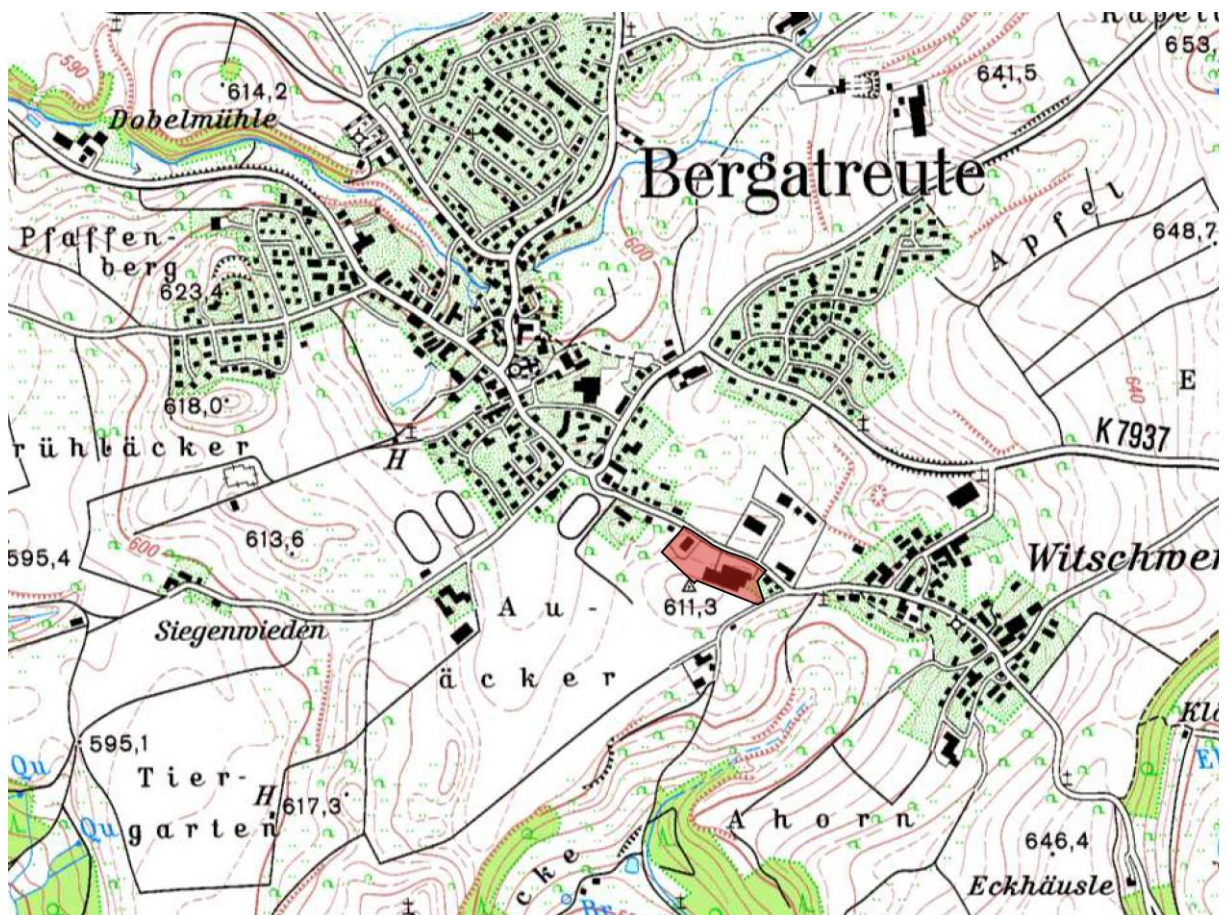
Satzung und Begründung

Vorentwurf | Stand: 07.04.2025

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)

C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Bergatreute", 3. Änderung und 3. Erweiterung
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 07.04.2025

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Bergatreute
Ravensburger Straße 20
88368 Bergatreute



Telefon: 07527 9216-25
Telefax: 07527 9216-13
E-Mail: info@bergatreute.de
Web: www.bergatreute.de

Vertreten durch: Herr Bürgermeister Helfried Schäfer

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den

Elisabeth Baum
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BauGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsfläche	10
2.5	Fläche für Versorgung	10
2.6	Grünordnung	10
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
2.8	Sonstige Festsetzungen	13
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
3.1	Planzeichen	14
3.2	Weitere Hinweise durch Text	15
B	Örtliche Bauvorschriften nach landesbauordnung (LBO)	20
1	Präambel	20
1	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	22
1.1	Dachgestaltung	22
1.2	Sonstige Festsetzungen	22
C	Begründung	24
1	Planungsanlass	24
2	Planungsrechtliche Vorgaben	25
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002	25
2.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023	29
2.3	Flächennutzungsplan	31
2.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	32
3	Das Baugebiet	33
3.1	Lage, Größe und Topografie	33
3.2	Aktuelle Nutzung	35

3.3	Erschließung	35
3.4	Baugrund	36
3.5	Altlasten	36
3.6	Wasserschutz-/Überschwemmungsgebiete	36
3.7	Immissionen	37
3.8	Bau- und Bodendenkmäler	37
3.9	Leitungstrassen	37
4	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	38
4.1	Städtebauliches Konzept	38
4.2	Grünordnerisches Konzept	39
5	Festsetzungskonzept	41
5.1	Art der Baulichen Nutzung	41
5.2	Maß der Baulichen Nutzung	42
5.3	Bauweise und Baugrenzen	43
5.4	Verkehrsflächen	43
5.5	Grünordnung	44
5.6	Sonstige Festsetzungen	44
6	Örtliche Bauvorschriften	45
6.1	Dachgestaltung	45
6.2	Sonstige Festsetzungen	46
7	Bodenordnende Maßnahmen	46
7.1	Abwasserbeseitigung	46
7.2	Wasserversorgung	47
7.3	Strom- und Niederstromversorgung	47
7.4	Abfallentsorgung	47
8	Auszug Umweltbericht	47
9	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	48
10	Flächenbilanzierung	50

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
Tabelle 2:	Flächenbilanzierung	50

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)	25
--------------	---	----

Abbildung 2:	Ausschnitt Landesentwicklungsachsen LEP 2002 (ohne Maßstab)	26
Abbildung 3:	Ausschnitt Raumkategorie LEP 2002 (ohne Maßstab)	27
Abbildung 4:	Ausschnitt Strukturkarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023	30
Abbildung 5:	Ausschnitt Raumnutzungskarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023	31
Abbildung 6:	Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (ohne Maßstab)	31
Abbildung 7:	Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan 2. Änderung und 2. Erweiterung „Gewerbegebiet Bergatreute“ (ohne Maßstab, Fassung vom 23.07.2012)	32
Abbildung 8:	Lageplan mit planungsrechtlicher Ausgangssituation	34
Abbildung 9:	Übersicht Lageplan mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes (ohne Maßstab)	34
Abbildung 10:	Blick von Südosten auf Leerstehendes Gebäude	35
Abbildung 11:	Lageplan Anbau und Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, ohne Maßstab (Quelle: daschmann planungsgesellschaft mbh, Stand: 24.02.2025)	38
Abbildung 12:	Grasweg zwischen Flurstück 873/1 und 873	39
Abbildung 13:	Blick von Ost nach West auf angelegten Teich und leerstehendes Gebäude sowie Begrünung	40

A SATZUNG (BAUGB)

1 Präambel

Nach §§ 1, 2, 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurgrundstücke mit der Flurstücksnummer 873/1 und 1843/1 sowie Teilflächen der Flurstücksnummer 873, 886/1, 1767/15 und 1843 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung besteht aus der Satzung vom __.__.__ mit planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht und dem zeichnerischen Teil vom __.__.____.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

-
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.
 - Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022 (GBl. S. 617) m.W.v. 01.01.2023.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis __), der Satzung, der Begründung, dem Umweltbericht und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Bergatreute, den __.__.____

Bürgermeister Helmfried Schäfer

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung der Gemeinde Bergatreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bergatreute, den __.__.____

Bürgermeister Helmfried Schäfer



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung.

Der Geltungsbereich überlagert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bergatreute“ 2. Änderung und 2. Erweiterung und ersetzt diesen in dem Überlagerungsbereich vollumfänglich (siehe Karte: „Überlagerungsbereich“, Zeichnerischer Teil).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig gem. §1 Abs. 9 BauNVO sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Vergnügungsstätten.



Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEe) gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2.2 Maß der Baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.

Hofzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

GH =
14,0 m ü. NHN

Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normal Höhen Null

als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

- Unterer Bezugspunkt Rohfußbodenoberkante
- Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des Daches (First beim Satteldach, Oberkante Attika beim Flachdach)

OK FFB EG =
608,59m
ü. NHN

Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG), hier: 608,59 m ü. NHN.

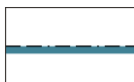
In Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass abweichend auch Gebäudelängen über 50m zulässig sind.



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit: Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.

Stellplätze Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), oberirdische Stellplätze sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, genehmigungsfreie Anlagen sowie Unterstände für Fahrräder sowie Ladestationen für Elektroautos sind davon ausgenommen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Abstandflächen Es gelten die Abstandsregelungen nach §§ 5 und 6 LBO.

2.4 Verkehrsfläche



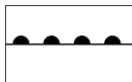
Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).



Unbefestigter Weg, privat

Ausführung in unbefestigter Art (z.B. Schotter- und Kiesfläche, etc.).



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

2.5 Fläche für Versorgung



Versorgungsanlagen für Elektro;

hier: Trafostation

2.6 Grünordnung



Private Grünfläche

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der privaten Grünfläche zuzulassen.



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Auf den Grundstücksflächen ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Es ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

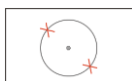
Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten – speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985, BGBl. I S. 2551) genannten Gehölze.



Bestandsbaum, zu erhalten

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum min. II. Ordnung anzupflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzempfehlung zu verwenden.



Bestandsbaum, zu roden



Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

Grünstreifen zur Entwicklung einer durchgängigen und standortgerechten Ortsrandeingrünung.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grundstücksflächen sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung auf mindestens 60 % der Fläche mit einer lockeren zweireihigen Baum- und Strauchhecke anzulegen (s. Pflanzempfehlung).

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der privaten Grünfläche zuzulassen.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten aus der genannten Pflanzliste zu verwenden.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vermeidungs- maßnahme V1

Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in Gehölze dürfen nur zwischen dem 01. September und 29. Februar erfolgen. Die Gehölze sind, falls Rodungen erst 5 Jahre nach der vorliegenden Erfassung erfolgen, im Jahr vor der Rodung erneut auf vorhandene Strukturen zu überprüfen, da zwischenzeitlich eine Besiedelung stattgefunden haben kann.

Vermeidungs- maßnahme V2

Artenschutzfachliche Baubegleitung während des Abbruchs des Bestandsgebäudes

Die artenschutzfachliche Baubegleitung ist für den gesamten Zeitraum der Abbruchtätigkeiten einzusetzen, um eine mögliche Tötung potenziell vorhandener Fledermäuse zu verhindern. Sie ist über alle, den Artenschutz betreffenden Maßnahmen zu informieren und hat die Aufgabe, mögliche Verbotstatbestände durch regelmäßige Kontrollen und Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und den Baufirmen zu vermeiden. Sollte während des Abbruchs eine Lebensstätte von Fledermäusen oder Brutvögeln festgestellt werden, muss diese in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen werden.

Vermeidungs- maßnahme V3

Allgemeine Bauzeitenregelung

Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Baumaßnahmen sind daher außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 29. Februar zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen. Um die potenziellen, umliegenden Quartiere, sowie Jagdhabitats der Fledermäuse während der Abbruch- und Bauphase zu erhalten, sind sämtliche Arbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (April bis Oktober) am Tag durchzuführen.

Vermeidungs- maßnahme V4

Bauzeitenbeschränkung Gebäudeabrisse

Zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. ist ein Abbruch, der mit artenschutzfachlicher Baubegleitung durchgeführt wird, unbedenklich und daher in diesem Zeitraum zu empfehlen. In den Monaten März und April müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf gegebenenfalls vorhandene Brutvögel berücksichtigt werden. Ein Abbruch ist hier nur möglich, sofern durch die artenschutzfachliche Baubegleitung kurzfristig vor dem Abbruch keine Brutvögel am Gebäude festgestellt werden. In den Monaten Mai bis August darf kein Abbruch erfolgen. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass trotz eingehenden Kontrollen aller einsehbarer Strukturen des Gebäudes, im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung, bei Abbruch in dieser Zeit, ein vorhandenes Wochenstubenquartier festgestellt wird, kann ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

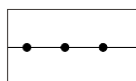
**Vermeidungs-
maßnahme V5**

Fledermausfreundliche Beleuchtung

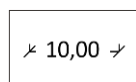
Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

Es sind keinerlei Beleuchtung in den Nachtstunden zwischen 22:00 und 06:00 Uhr erlaubt, soweit dies aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich ist.

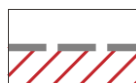
2.8 Sonstige Festsetzungen



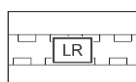
Abgrenzung unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Maß der Baulichen Nutzung



Bemaßung



Überlagerungsbereich Bauungsplan "Gewerbegebiet Bergatreute" 2. Änderung und 2. Erweiterung --> s. separater Planausschnitt



Leitungsrecht

zu Gunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG in Stuttgart für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer elektrischen Erdkabelleitung sowie Recht zum Betreten und Befahren, nebst Bauverbot in einem Schutzstreifen von 0,50 m Breite.

Bodenschutz

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

Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

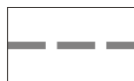
Belastetes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zu zu-
leiten. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß
zu beschränken.

**Immissionsbe-
grenzung
Schallschutz**

Im Plangebiet dürfen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr lärminten-
sive Maschinen oder Produktionsanlagen nur betrieben werden und
Fahrzeuge nur bewegt werden, wenn nachgewiesen wird, dass der
ausgehende Lärm an den Aufpunkten A oder B max. 39 dB(A) beträgt.
Siehe Lärmschutzgutachten der Firma Accon vom 19.01.1989 (einseh-
bar bei der Gemeinde).

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



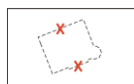
**Abgrenzung Geltungsbereich
best. Bebauungsplan**



Flurnummer Bestand



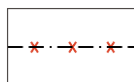
Bestandsgebäude



Bestandsgebäude Abbruch



Gebäude Planung



Baugrenze Entfall



Elektroleitung, Bestand



**Aufpunkt gemäß Lärmschutzgutachten der Firma Accon vom
19.01.1981.**

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sollten standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste verwendet werden.

Für das Baugebiet empfohlene Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg- Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Grün-Erle	Alnus viridis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum laptana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Artenschutz Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot)

geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Vogelschlag Hinweis auf das Papier (LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). Größere Glasflächen sollten demnach Vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Ravensburg zu verständigen.

Baugrund Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt.

Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Hasenweiler-Schottern unbekannter Mächtigkeit.

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

Grundwasser Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG.

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

Eine Erlaubnis für das Zutage Fördern und Zutage Leiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Bei der Ausführung des Bauvorhabens ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre (Flyer „Bodenschutz beim Bauen“ (rv.de)).

Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

**Archäologische
Funde, Boden-
denkmäler**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Starkregen

Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sind zu beachten.

**Versickerung von
Niederschlags-
wasser**

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt Ravensburg bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

**Kampfmittelbe-
lastung**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

**Sonstige Ergän-
zende Hinweise**

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteiler-

schränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen beziehungsweise privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Plangenaugigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute am __.__.____ die zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit der Flurstücksnummer 873/1 und 1843/1 sowie Teilflächen der Flurstücksnummer 873, 886/1, 1767/15 und 1843 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022 (GBl. S. 617) m.W.v. 01.01.2023.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022.

Präambel

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbe-
reich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider-
handelt.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes mit Grünordnung
„Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung bestehend aus den textlichen Festset-
zungen der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (S. __ bis __), dem Umweltbericht, sowie der
Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____
zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Bergatreute, den __.__.____ _____

Bürgermeister Helmfried Schäfer

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung
der Gemeinde Bergatreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß §10
Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bergatreute, den __.__.____ _____

Bürgermeister Helmfried Schäfer

1 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

1.1 Dachgestaltung

SD/FD

Zulässige Dachformen: Sattel- und Flachdach (SD, FD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Eingangsüberdachungen etc.) andere Dachformen zulässig.

DN=
0 - 30°

Dachneigung

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Dacheindeckung Die Flachdachfläche des Gebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung und PV-Anlage zu versehen. Der Bewuchs soll vorwiegend aus Gräsern und Kräutern bestehen. Die Substratschicht sollte mindestens 20 cm betragen.

Erforderliche technische Anlagen zur Belichtung/Lüftung etc. sind davon ausgenommen.

Dachfarbe Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden und spiegelnden Farbtönen auszuführen.

Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht, Glasdächer und Dachbegrünungen bzw. -bekiesungen sowie Photovoltaikmodule als wasserführende Schicht (Ersatz der Dacheindeckung).

Solartechnische Anlagen Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind auf den Dachflächen bzw. Fassaden zulässig.

1.2 Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage und in der Summe 20 % der Wandfläche nicht überschreiten. Oberhalb der Traufe / Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

Geländemodellierung

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen (z. B. Parkplätze) und zum Anschluss an die Straße zugelassen.

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Aushub umzusetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune zulässig. Mauern, Gabionen, ortsuntypische Nadelgehölzhecken und Sichtschutzwände als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten (keine Sockelmauern).

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die seit Jahrzehnten in Bergatreute ansässige Firma Knecht Maschinenbau GmbH stellt einen der wichtigsten Arbeitgeber der Gemeinde dar. Die Firma hat ihren Sitz am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Bergatreute und plant derzeit die Erweiterung ihres vorhandenen Betriebes in westliche Richtung. Dafür ist eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bergatreute Gewerbegebiet“ erforderlich. Maßgebliches Ziel des Erweiterungsbaues ist die Unterbringung eines Verwaltungs- und Schulungstraktes. In diesem neuen Gebäudekomplex soll daneben auch die Möglichkeit geschaffen werden, Mietflächen für soziale und gesundheitliche Zwecke unterbringen zu können. Hierdurch soll maßgeblich der in Bergatreute dringend erforderliche Bedarf an gut erreichbaren und geeigneten hellen, barrierefreien Praxisräumen (Allgemeinarzt) zur Sicherung der medizinischen Grundversorgung gedeckt werden. Entsprechende Vorabstimmungen zwischen der Firma Knecht Maschinenbau GmbH und der Gemeinde haben bereits stattgefunden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde doppeltes Interesse an einer zeitnahen Umsetzung des Projektes

Vorgesehen für den Erweiterungsbau ist eine Teilfläche von Flurstücks-Nummer 873, 886/1, 1767/15 und 1843 sowie die Flurstücks-Nummern 873/1 und 1843/1 südlich der Witschwender Straße. Nach Norden grenzt die Witschwender Straße an gewerbliche Nutzungen an. Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich die bestehenden Betriebsflächen Firma Knecht Maschinenbau GmbH bzw. gewerbliche genutzte Flächen. Im Westen und Nordwesten befinden sich die östlichen Ausläufer des unbeplanten Innenbereiches mit Wohnnutzungen. Nach Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Planungsrechtlich liegt der östliche Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bergatreute Gewerbegebiet“, in welchem hier entsprechend gewerbliche, eingeschränkte Gewerbefläche sowie Grünflächen festgesetzt sind. Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1989; er wurde zwischen 1989 und 2012 insgesamt in drei Bereichen geändert und erweitert.

Nachdem das gegenständliche Vorhaben der Betriebserweiterung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes im erforderlichen Bereich notwendig.

Der neue Geltungsbereich überlagert im östlichen Bereich Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes und wird nach Westen erweitert. Dieser westliche Erweiterungsbereich umfasst das leerstehende Gebäude Witschwender Straße 20, welches planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen ist.

Es fand bereits eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg zur grundsätzlichen Machbarkeit sowie zur Abstimmung der fachlichen Erfordernisse statt. Nachdem eine geringfügige Erweiterung des Baufeldes nach Süden nicht ausgeschlossen werden kann, wird in Abstimmung mit der Firma Knecht Maschinenbau GmbH ein Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt, obwohl

sich das Verfahren weitgehend im Innenbereich befindet und überplante beziehungsweise überbaute Flächen umfasst.

Der Gemeinderat beabsichtigt durch die 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bergatreute“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma Knecht Maschinenbau GmbH zu schaffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die neu zu überplanende Fläche bereits als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Entwicklungszielen der Gemeinde.

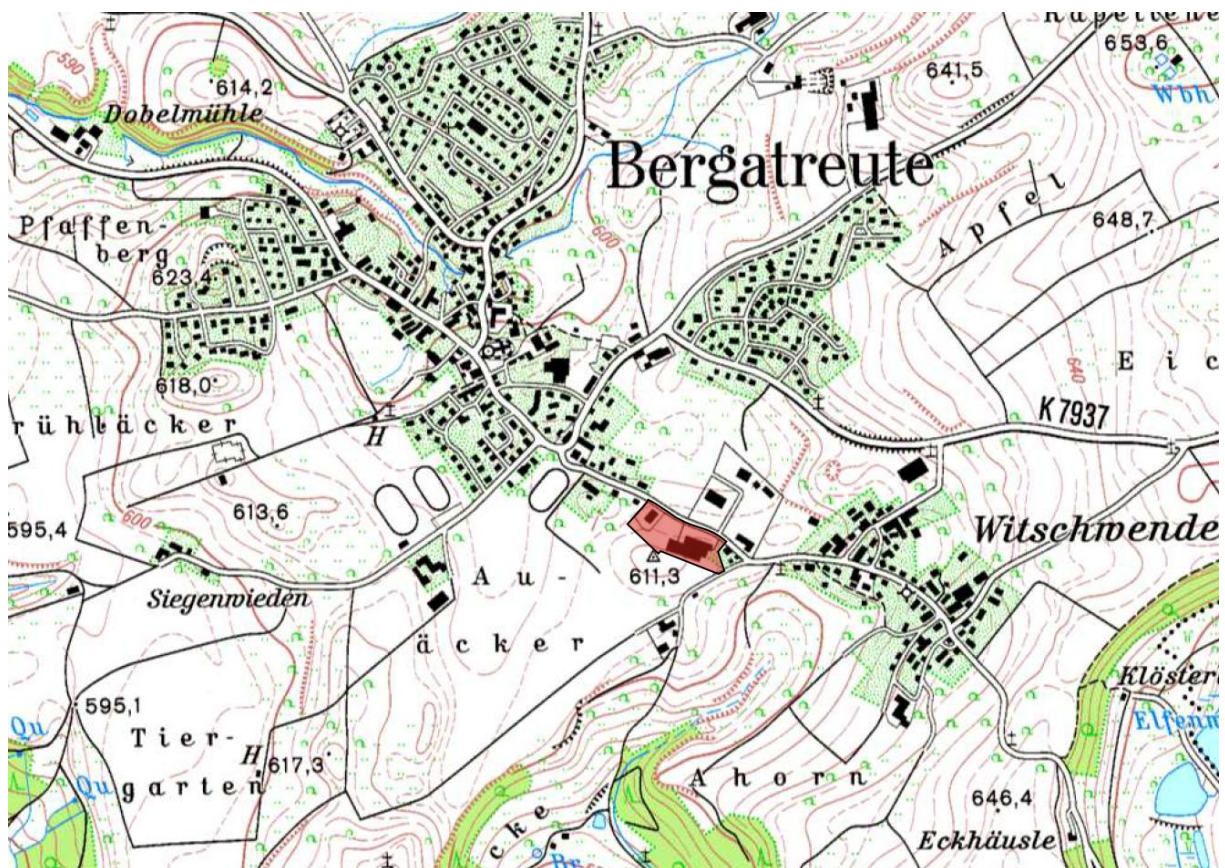


Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) soll maßgeblich zur Orientierung für die räumliche Entwicklung in Baden-Württemberg herangezogen werden. In diesem ist die Gemeinde Bergatreute innerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben und dem Mittelbereich Bad Waldsee verortet. Sie befindet sich unweit des Oberzentrums Weingarten, das Teil des Mehrfachoberzentrums Friedrichshafen, Ravensburg und Weingarten ist. Zudem verläuft die Landesentwicklungsachse Friedrichshafen – Ulm (Abschnitt Weingarten – Bad Waldsee) in nächster Nähe zur Gemeinde.

Bergatreute ist laut LEP der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Der ländliche Raum wird zudem vom LEP als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben.

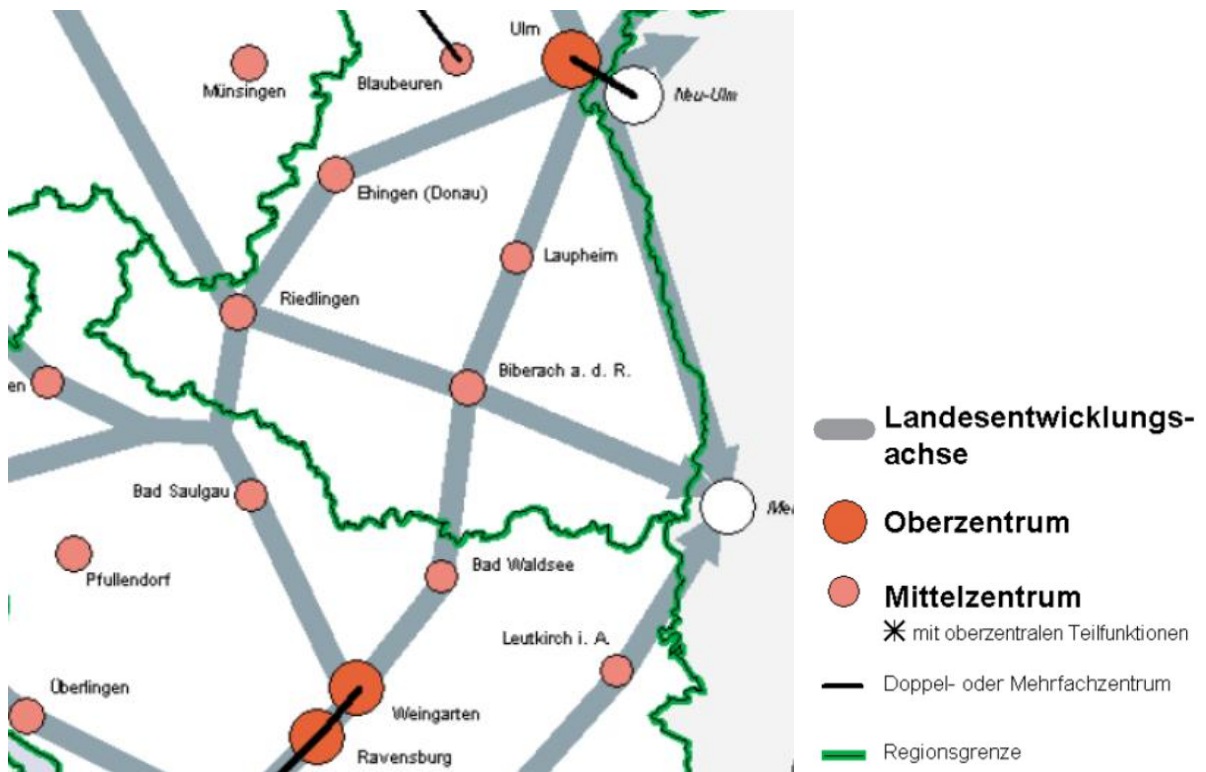


Abbildung 2: Ausschnitt Landesentwicklungsachsen LEP 2002 (ohne Maßstab)

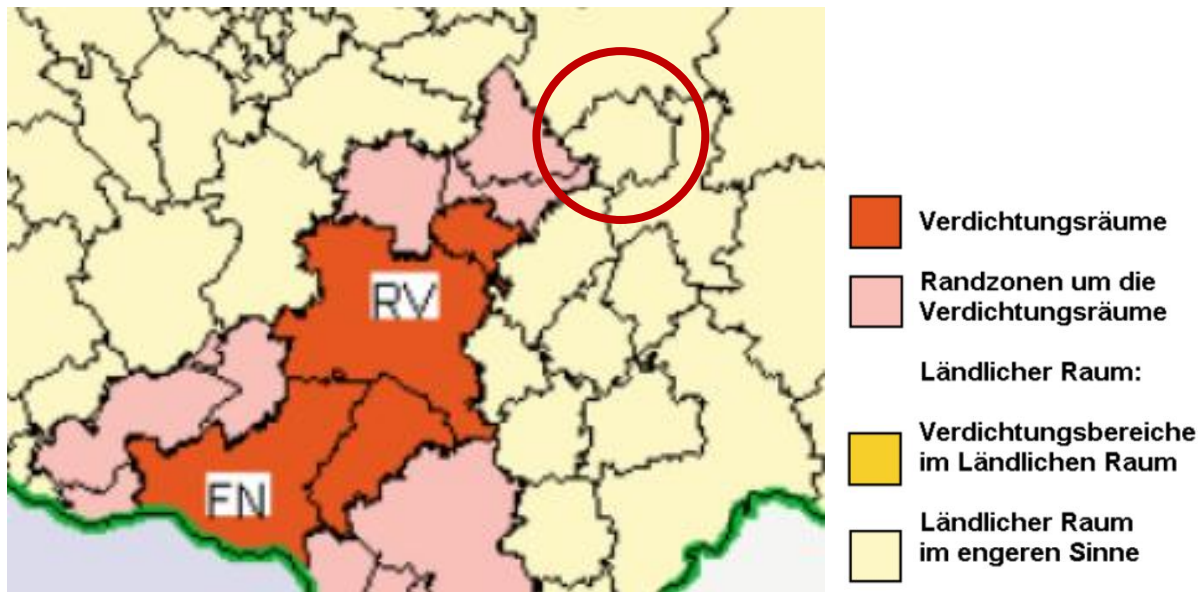


Abbildung 3: Ausschnitt Raumkategorie LEP 2002 (ohne Maßstab)

Folgende, für den Planungsraum in Bezug auf das geplante Vorhaben relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind im LEP genannt:

Raumstruktur

- Plansatz 2.1.1 (G): *Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.*
- Plansatz 2.1.1 (Z): *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: [...] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.*
- Plansatz 2.4.1 (G): *Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.*
- Plansatz 2.4.3 (G): *Ländlicher Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*

- Plansatz 2.4.3.1 (G): *Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.*
- Plansatz 2.4.3.2 (G): *Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.*
- Plansatz 2.4.3.7 (G): *Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.*

Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

- Plansatz 3.1.1 (G): *Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.*
- Plansatz 3.1.2 (Z): *Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.*
- Plansatz 3.1.6 (Z): *Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.*
- Plansatz 3.1.7 (G): *Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.*
- Plansatz 3.1.9 (Z): *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.*
- Plansatz 3.2.4 (G): *Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.*

Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

- Plansatz 3.3.1 (G): *Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.*

Freiraumsicherung, Freiraumnutzung

- Plansatz 5.1.1 (G): *Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.*

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Bestand bereits mehrere Gewerbebetriebe, so dass sich die Erweiterung der Firma Knecht Maschinenbau GmbH auf einer Fläche von rund 0,7 ha mit direkter Anschließung und Eingliederung in bestehende Strukturen grundsätzlich eignet. Eine separate Erschließung ist nicht notwendig, es können bereits bestehende Verkehrswege genutzt werden.

Auf eine ressourcenschonende Bauweise und eine flächensparende Entwicklung des Plangebietes wird geachtet. Auch das verträgliche Eingliedern in die Landschaft wird durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen sichergestellt.

Insofern werden durch die Planung die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes eingehalten.

2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan werden durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Fortschreibung des seit 1996 rechtskräftigen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wurde am 25.06.2021 als Satzung beschlossen, am 06.09.2023 genehmigt und am 24.11.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die Fortschreibung ersetzt den Regionalplan aus dem Jahr 1996 sowie alle vorgenommenen Änderungen. Analog des Landesentwicklungsplans formuliert der Regionalplan als rechtsverbindliche Vorgabe sogenannte Ziele (Z). Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind die enthaltenen Grundsätze (G). Ziele und Grundsätze dienen der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Zudem enthält der Plan Vorschläge (V) als unverbindliche Empfehlungen, die jedoch den regionalen Willen widerspiegeln. Nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen werden als (N) dargestellt.

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Bergatreute dem ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen. Hinsichtlich des ländlichen Raumes im engeren Sinne formuliert der Regionalplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G). Bindungswirkung und Abgrenzung nachrichtlich übernommener Festlegungen oder Darstellungen (N), ergeben sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen:

- G (2): *Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und*

wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Folgende Plansätze des Regionalplans sind für die gegenständliche Planung relevant:

Siedlungsentwicklung

- Z (2): Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

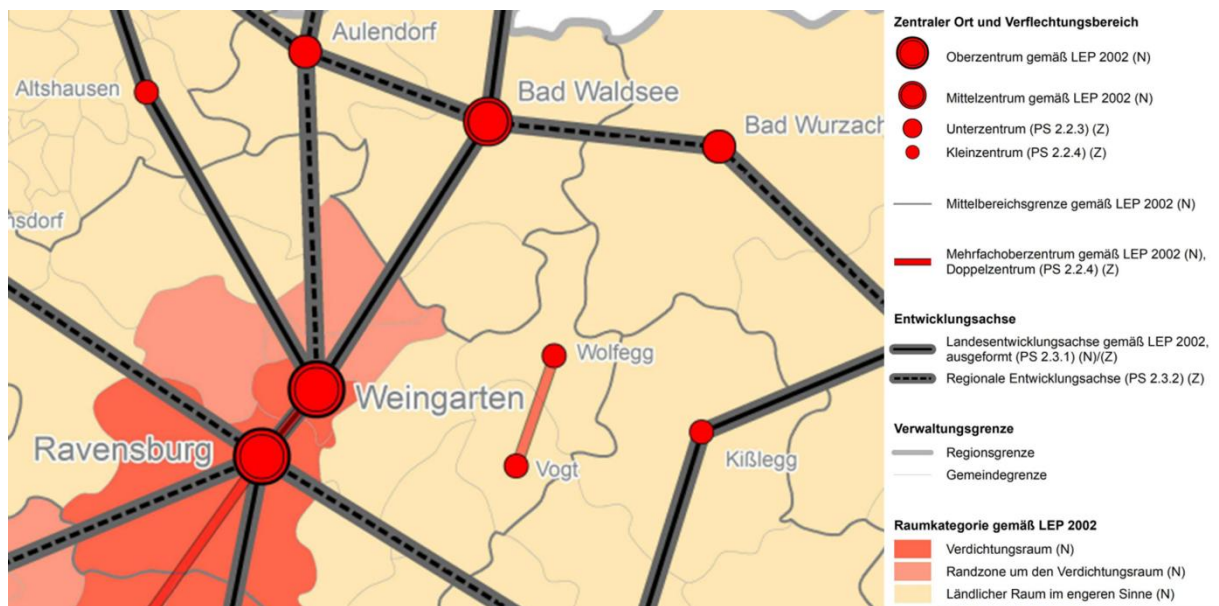


Abbildung 4: Ausschnitt Strukturkarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben priorisiert eine, sich an den „Erfordernissen des Klimawandels“ (RP 1.1 G4) orientierende, „ressourcenschonende“ (RP 2.1.3 G2) und Maßnahmen sowohl den Klimaschutz als auch die Klimaresilienz (vgl. RP 2.4.0 G5) betreffende Planung, insbesondere „bei der Erschließung neuer Bauflächen“ (RP 2.4.0 G5). Dabei soll unter anderem die „Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden“ (RP 1.1 G4).

Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt und formuliert sowohl klimaschützende als auch klimaanpassende Maßnahmen, die durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung zum Ausdruck kommen.

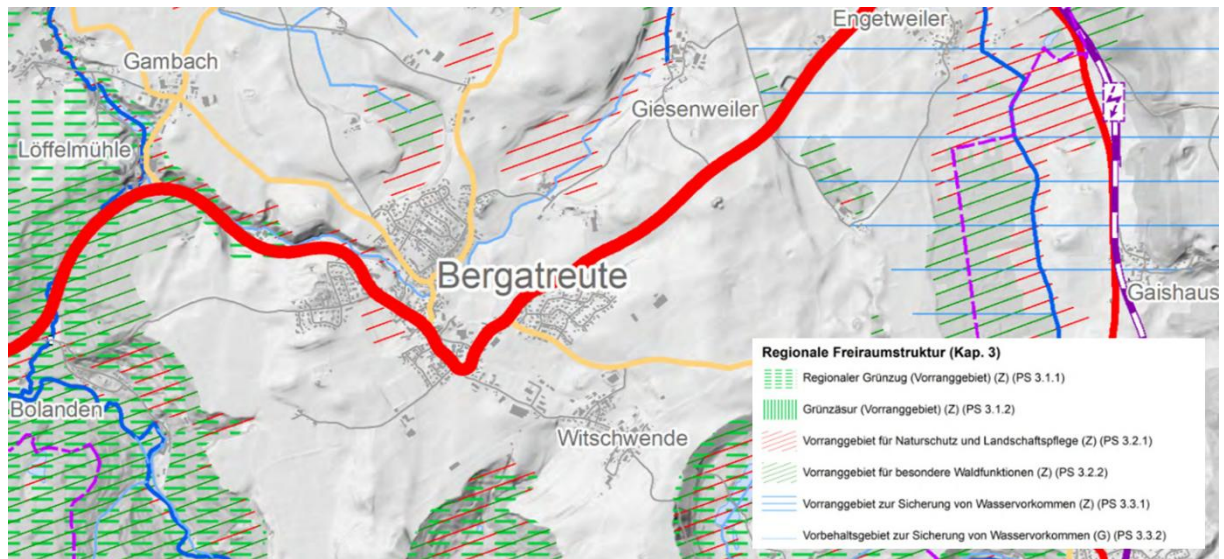


Abbildung 5: Ausschnitt Raumnutzungskarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Ausweisungen gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht mit den Plansätzen des Regionalplans in Konkurrenz, erhebliche Zielkonflikte entstehen nicht.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bergatreute ist zusammen mit der Stadt Bad Waldsee Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft und verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nutzung vor:

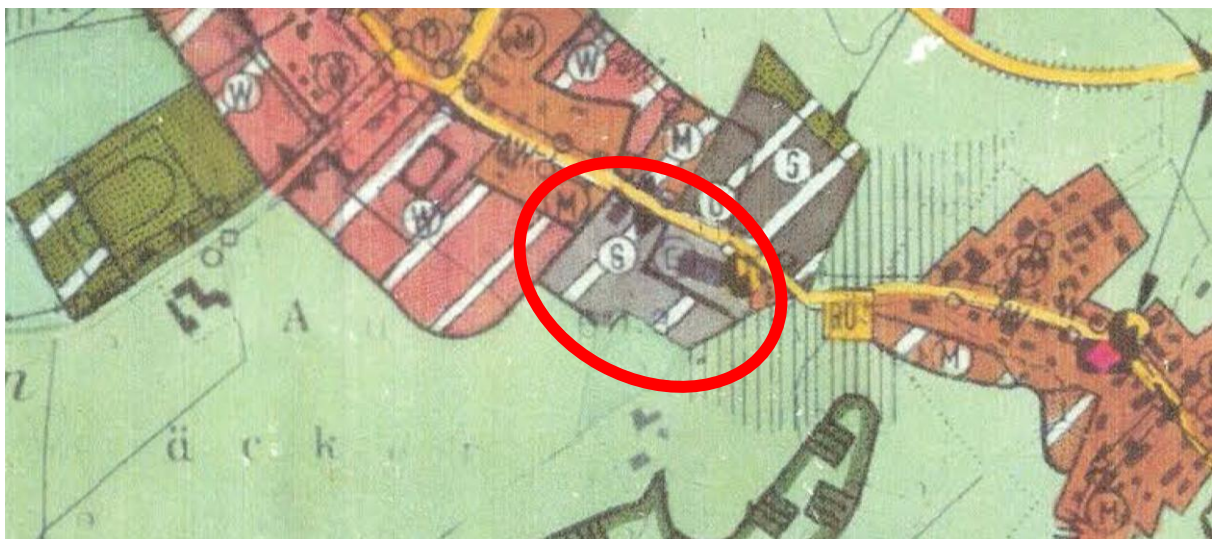


Abbildung 6: Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (ohne Maßstab)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die neu zu überplanende Fläche bereits als gewerbliche Fläche z.T. noch als Planung dargestellt. Im Norden grenzt die Witschwender Straße an den Geltungsbereich und darüber hinaus Mischgebiet sowie gewerbliche Baufläche ebenfalls in Planung dargestellt an. Im Westen grenzt ein Mischgebiet sowie Südwestlich Wohnnutzungen an. Im Süden und Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und Freihalteflächen. Darüber hinaus befindet sich weiter südlich, ein Landschaftsschutzgebiet (Durchbruchstal der Wolfegger Ach). Der Bebauungsplan leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1989, er wurde 1999 und 2012 insgesamt in drei Bereichen geändert und erweitert.

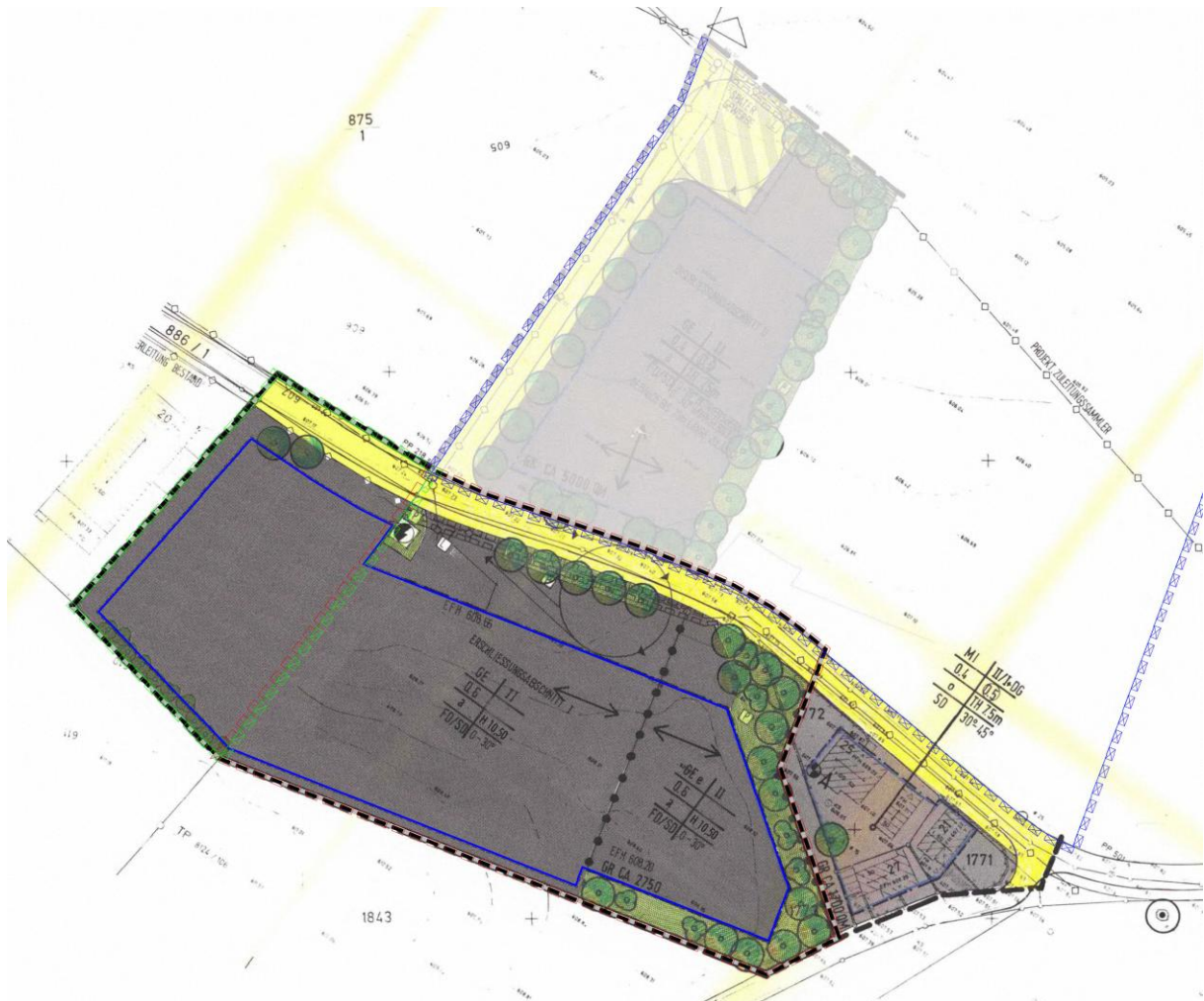


Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan 2. Änderung und 2. Erweiterung „Gewerbegebiet Bergatreute“
(ohne Maßstab, Fassung vom 23.07.2012)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im mittleren sowie westlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet sowie im östlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die

Gebäude dürfen maximal zweigeschossig errichtet werden und eine maximale Gebäudehöhe von 10,50m aufweisen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und es dürfen sowohl Sattel- als auch Flachdächer errichtet werden. Im südlichen Bereich wurde zum Teil eine Eingrünung vorgesehen. Auch im östlichen Bereich sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung oder auch Abstandsgrün zum bestehenden Mischgebiet vor. Im Norden, zur Witschwender Straße wurden vereinzelt Bäume festgesetzt.

Die Festsetzungsgrundsätze des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellen die planerischen Grundlagen für die hier vorliegende Bebauungsplanerweiterung dar.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage, Größe und Topografie

Die Gemeinde Bergatreute liegt im Landkreis Ravensburg im nord-östlichen Teil der Region Bodensee-Oberschwaben.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bergatreute“ befindet sich im südlichen Teil des Ortes, südlich der "Witschwender Straße". Der vorliegende Bebauungsplanentwurf überplant die Flächen der bestehenden Firma Knecht Maschinenbau GmbH und soll nach Nordwesten erweitert werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurgrundstücke mit der Flurstücksnummer 873/1 und 1843/1 sowie Teilflächen der Flurstücksnummer 873, 886/1, 1767/15 und 1843 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Nach Norden grenzt die Witschwender Straße an gewerbliche Nutzungen an. Im Nordwesten und Südosten befinden sich Wohnnutzungen. Nach Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.



Abbildung 8: Lageplan mit planungsrechtlicher Ausgangssituation



Abbildung 9: Übersicht Lageplan mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes (ohne Maßstab)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Auäckerbach“ (Gewässer-ID 23804), der ca. 100 m nördlich des geplanten Vorhabens verläuft. Südöstlich des Vorhabengebietes befinden sich in ca. 1,2 km Entfernung der

„Mahlweiher“ (See-ID 10.848), der „Girasweiher“ (See-ID 10.847) und der „Elfenweiher“ (See-ID 10.846), der im Naturschutzgebiet „Girasmoo“ (Schutzgebiets-Nr. 4.063) liegt.

Die Topografie des Planungsgebietes ist vorwiegend eben. Das Plangebiet steigt im Bereich südlich der Witschwender Straße leicht von Nordwesten her (606,50 m ü. NHN) nach Nordosten (607,70 m ü. NHN) um 1,2 m an. Von Norden (607 m ü. NHN) nach Süden (610m ü. NHN) steigt das Gelände etwas steiler an. Der Anschluss an die bestehende Bebauung ist unproblematisch.

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich liegt südlich der Witschwender Straße im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes der Firma Knecht Maschinenbau GmbH sowie auf der nordwestlich angrenzenden und leerstehenden Nachbarbebauung. Die nordwestliche Erweiterungsfläche ist im südwestlichen Bereich derzeit als Acker genutzt, die restliche Fläche ist derzeit bebaut. Das Gebäude (Flurstücksnummer 1843/1, Witschwender Str. Nummer 20) steht leer und soll abgebrochen werden.



Abbildung 10: Blick von Südosten auf Leerstehendes Gebäude

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Änderungsbereich gehen im Norden und Süden in weitere ackerbauliche Nutzflächen bzw. Grünland über. Die Witschwender Straße führt nordwestlich / südöstlich des bestehenden Gewerbebetriebs weiter in den Ortskern bzw. nach Witschwenden. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein Grasweg.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Witschwender Straße bereits erschlossen. Diese trifft in nordwestlicher Richtung auf die Ravensburger Straße / Roßberger Straße. Über diese besteht eine Anbindung an weitere Straßen im Gemeindegebiet, sowie an die überörtliche L 314.

Der Änderungsbereich ist demnach bereits erschlossen. Eine weitere Erschließung ist nicht notwendig.

Die Buslinien 31 und 32 binden das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz nach Ravensburg und Bad Waldsee an. Die Haltestelle „Rathaus“ ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

An der Ravensburger Straße, Roßberger Straße und Witschwender Straße befinden sich Fuß- und Radwege.

3.4 Baugrund

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten/ Schwierigkeiten bei der Bebauung bekannt wurden, wurde bislang kein gesondertes Baugrundgutachten für die Erweiterungsfläche im Westen durchgeführt.

Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

3.6 Wasserschutz-/Überschwemmungsgebiete

Der Änderungsbereich des gegenständlichen Planungsgebietes liegt laut LUBW Kartendienst nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Östlich in ca. 2 km Entfernung zum geplanten Vorhaben befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG Alttann“ (WSG-Nr.-Amt 436059, Zone IIIB sowie Zone III und IIIA und Zone I und II bzw. IIA). In rund 2 km südlich liegt das Wasserschutzgebiet „WSG Weissenbronnen Neu“ (WSG-Nr. – 436005, Zone I und II bzw. IIA).

Unterschieden werden die Überflutungsflächen HQ_{10} , HQ_{50} , HQ_{100} sowie HQ_{extrem} , die alle relevanten Hochwasserfälle der vergangenen Jahrzehnte widerspiegeln. Nach Auswertung der Hochwassergefahrensituation liegt das Projektgebiet in keinem Überschwemmungsgebiet bzw. keiner Überflutungsfläche. Es ist deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht mit Überschwemmungen zu rechnen. Die nächstgelegenen HQ_{10} – HQ_{extrem} Fläche liegt südlich in ca. 800 m Entfernung an der „Wolfegger Ach“.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen nördlich und östlich des Plangebietes (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht grundsätzlich auszuschließen.

3.7 Immissionen

Die nächsten Schutzbedürftigen Nutzungen stellen die im Westen bzw. Nordwesten angrenzenden Wohnnutzungen dar, welche planungsrechtlich dem Dorfgebiet zugeordnet sind.

Im Zuge der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes (anderer Geltungsbereich als die hier vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung) wurde eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet (Schalltechnische Beurteilung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Bergatreute hinsichtlich der Ansiedlung eines Unternehmens, Datum: 19.01.1989, ACCON ACB-0189-533-626). Dabei stellte sich heraus, dass die Orientierungswerte für die naheliegenden Wohngebiete tagsüber auch bei 2-Schichtbetrieb eingehalten werden. Bei Nachtbetrieb sind Schallschutzmaßnahmen notwendig (Nutzungsart Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen, Einschränkung Betriebszeitraum für lärmintensive Maschinen oder Produktionsanlagen).

Im Zuge der Erstellung der 3. Änderung und 3. Erweiterung wird kein neues Gutachten für erforderlich erachtet, da aufgrund der geplanten Nutzungsarten (keine Produktion, sondern Büronutzung, Verwaltung/Schulung, Arztpraxis) grundsätzlich keine Immissionen zu erwarten sind, welche das ortsüblich zulässige Maß überschreiten und einen Konflikt für die angrenzenden Wohnnutzungen darstellen würden. Nachdem auch hinsichtlich der Betriebszeiten (kein Nachtbetrieb) davon auszugehen ist, dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet werden kann.

Um die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen dennoch zu wahren soll auf Ebene der Baugenehmigungen der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. Bei Bedarf können auf dieser Ebene durch entsprechende Auflagen zielgerichtete Schallschutzmaßnahmen gefordert und umgesetzt werden.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung wird über die nachgelagerte Baugenehmigung bewertet und beurteilt.

Die südlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keiner Einschränkung für das Baugebiet führen wird, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- Boden- und Kulturdenkmäler innerhalb des Planungsraums sowie dessen nahen Umfeld sind nicht bekannt.

3.9 Leitungstrassen

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Bergatreute (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung und Telekommunikationsleitung sind gegeben. Bei den Bestands-Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen kann davon ausgegangen werden, dass diese Leitungen bestehen bleiben können.

Die Abfallentsorgung erfolgt im ortsüblichen Rahmen.

4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Bebauung sollen folgende übergeordnete Ziele verfolgt werden:

- Integration der geplanten Nutzungen in das umgebende städtebauliche Umfeld unter gleichzeitiger Gewährleistung von funktionalen Nutzungserfordernissen eines Gewerbebetriebes
- Gewährleistung einer Weiterentwicklung in der ähnlichen Formensprache wie die Bestandsbebauung
- Ermöglichen einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung.
- Sicherstellung Bestandsbetrieb und Wirtschaftlichkeit des Betriebes.
- Sicherstellung medizinischer Versorgung im ländlichen Raum
- Sicherung des Nebeneinanders von Grünflächen (Eingrünung, Abstandsgrün, Landwirtschaftlicher Fläche), öffentlichen Verkehrsfläche, Betrieben und privaten Wohngrundstücken.

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung und 3. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Bergatreute“ wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bergatreute“ 2. Änderung und 2. Erweiterung nach Nordwesten vergrößert. Grund dafür ist die Erweiterung der bestehenden Firma Knecht Maschinenbau GmbH mit vorgesehenem Verwaltungs- und Schulungstrakt sowie die Etablierung einer Arztpraxis.

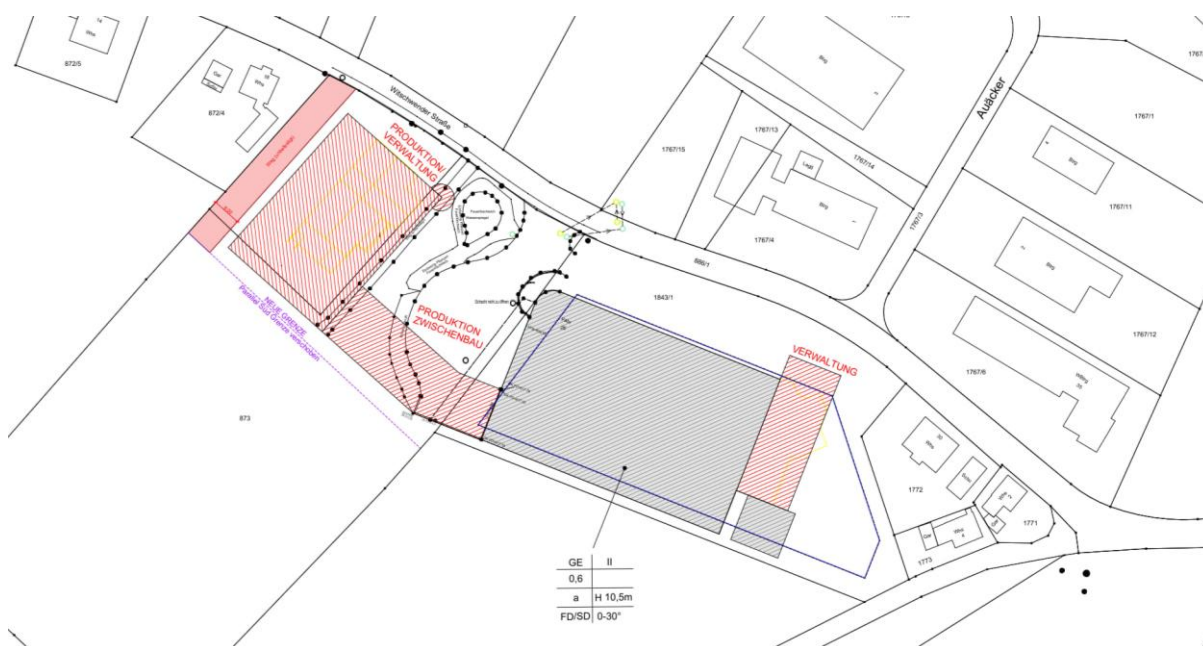


Abbildung 11: Lageplan Anbau und Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, ohne Maßstab (Quelle: daschmann planungsgesellschaft mbh, Stand: 24.02.2025)

Die bestehende Infrastruktur wie Erschließung, Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie Warenanlieferung im östlichen Bereich der bestehenden Firma Knecht Maschinenbau GmbH kann ohne notwendigen Eingriff weiter genutzt werden. Die Erschließung des neu geplanten Anbaus wird von der Witschwender Straße aus ermöglicht. Dafür sind im Bebauungsplan weitere Zufahrtsbereiche eingetragen.

Im Nordwesten ist ein Flachdachbau geplant mit einer Gesamthöhe von 13,65m (ab Bestandsgelände). Im Eingangsbereich soll ein untergeordneter Bereich, abgegrenzt durch Nutzungskordel, als Eingangsturm entstehen. Dieser soll mit einer Gesamthöhe von 17,50m (ab Bestandsgelände) ausgebaut werden, um die Zugänglichkeit des Daches zu ermöglichen.

Der Mittlere Bereich soll im Bestand erhalten bleiben. Der östliche Verwaltungsteil soll neu mit drei Geschossen gebaut werden und ragt mit seinem Baukörper über die derzeit rechtskräftige Baugrenze hinaus. Daher ist auch in diesem Bereich eine Änderung notwendig.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht teilweise eine Eingrünung zwischen der südwestlichen Grenze und dem südwestlichen Baufenster sowie im Südosten sowie Osten zur Grenze der bestehenden Wohnbebauung vor. Zur Wahrung der landschaftlichen und ortsgestalterisch bedeutsamen Funktion von Eingrünungen, soll die Eingrünung nach Südwesten fortgeführt werden. Die bestehende Eingrünung im Osten und Südosten soll im Bestand erhalten und gesichert werden. Auch wenn hier aufgrund der Erweiterung des Baufensters (Anpassung an bereits bestehendes Gebäude) die Eingrünung zum geringen Teil weichen muss. Im mittleren Bereich ist aufgrund des derzeitigen Bestandsgebäudes und der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit keine wirksame Eingrünung nach Süden möglich.

Der Grasweg zwischen den Flurstücken 873/ und 873, der im Bestand vorhanden ist, wird aufgrund des geplanten Bauvorhabens nach Nordwesten verlagert (unbefestigter Weg, mit einer Breite von 8,0m). Damit ist die Erreichbarkeit des Flurstückes 873 weiterhin gewährleistet.



Abbildung 12: Grasweg zwischen Flurstück 873/1 und 873

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden 20 Bäume festgesetzt, die in ihrer Lage um 5,0m versetzbar sind. Zum Teil wurden die Baumpflanzungen umgesetzt (Bestandsbäume), zum Teil sind Baumpflanzungen noch vorgesehen. Auch im Erweiterungsbereich werden weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die in Ihrer Lage jedoch variabel sind, um den Bauherren in seiner Bautätigkeit nicht zu sehr einzudämmen.

Der angelegte Teich im Bereich mit Bepflanzung soll in seinem Bestand bestehen bleiben. Der Entwurf des vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsbereiches trifft hierzu keine weitergehenden Festsetzungen als bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Der Teich dient weiterhin dem Wasserrückhalt. Das Niederschlagswasser soll, wie im Bestand durch Mulden in den Teich geführt werden.



Abbildung 13: Blick von Ost nach West auf angelegten Teich und leerstehendes Gebäude sowie Begrünung

Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund folgende grünordnerische Ziele verfolgt:

- Einbindung des Baukörpers in die umgebende Kulturlandschaft
- Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen
- Erhalt und Schutz bestehender Baumpflanzungen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes zwei Nutzungsarten wie folgt vorgenommen:

Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein „Gewerbegebiet“ gemäß §8 BauNVO fest. Der bestehende Gewerbebau soll erweitert werden und es soll ein Neubau eines Verwaltungs- und Schulungstraktes untergebracht werden, daher wird die Nutzung als Gewerbegebiet im neu aufgestellten Bebauungsplan beibehalten. In diesem neuen Gebäudekomplex soll daneben auch die Möglichkeit geschaffen werden, Mietflächen für soziale und gesundheitliche Zwecke anzubieten. Hierdurch soll maßgeblich der in Bergatreute dringend erforderliche Bedarf an gut erreichbaren und geeigneten hellen, barrierefreien Praxisräumen (Allgemeinarzt) zur Sicherung der medizinischen Grundversorgung gedeckt werden. Daher sollen Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Nicht zulässig sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten. Da die Firma Knecht Maschinenbau GmbH keine Wohnungen realisieren will, sind in dieser Erweiterung auch keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Vergnügungsstätten (hierunter sind maßgeblich Spielhallen/Glücksspiel und Einrichtungen des sexuellen Gewerbes zu verstehen) sind unzulässig, um maßgeblich einem Trading-Down Effekt vorzubeugen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der gewünschten Ausrichtung beim geplanten Gewerbegebiet sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht.

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEe) gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEe) gem. § 8 BauNVO soll, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen bleiben, da schutzbedürftige Nutzungen direkt an den Geltungsbereich angrenzen.

Im Gewerbegebiet erfahren Anlagen für sportliche Zwecke einen generellen Ausschluss. Auf Grund der geplanten Erweiterung des ansässigen Unternehmens sowie der Vorprägung durch die bestehende Bebauung ist eine Planung dieser Anlagen an diesem Standort auch weiterhin nicht erwünscht.

Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird lediglich die Art der Betriebe bezüglich ihrer Zweckbestimmung eingeschränkt. Zulässig sind, bezogen auf deren Emissionsverhalten, in Anlehnung an die Formulierung im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) demnach lediglich

„Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Damit wird für die Art der Betriebe eine für den östlich anschließenden, durch Wohnnutzung geprägten Bereich, eine verträgliche Vorgabe getroffen.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Damit wird der unter § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für Gewerbegebiete (GE) von ebenfalls 0,8 eingehalten. Die festgesetzte Grundfläche gilt als Höchstmaß. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise sicherzustellen. Dem dient auch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bergatreute“ 2. Änderung und 2. Erweiterung zugelassene Grundfläche wird mit 0,6 angegeben.

Gebäudehöhe

Auf Grundlage des Bestandsgeländes und der Bestandsgebäude wird für das Baufenster eine maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, hier: 608,59 m ü. NHN definiert. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper in die vorhandene Umgebung einfügen und eine höhenmäßige Anbindung an die bestehenden, angrenzenden Straßenhöhen realisiert wird.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss geregelt. Eine darüberhinausgehende Regulierung wird für nicht notwendig erachtet.

Die Festsetzung einer Gesamthöhe des Gebäudes in m ü. NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Die Gebäudehöhen werden mit Meter festgesetzt, um somit eine effiziente Ausnutzung der Flächen gewährleisten zu können. Im Nordwesten sollen Gebäudehöhen bis 14,00m zulässig sein, um bis zu vier Geschosse mit gut beleuchteten, zeitgemäßen Büro- und Betriebsräumen umsetzen zu können. Im Vorderen, der Straße zugewandten Seite werden in einem Bereich Höhen von 17,50m zulässig. Dies soll maßgeblich dazu beitragen einen erforderlichen Aufzug für eine barrierefreie Bauweise zu ermöglichen und eine Nutzung und Zugänglichkeit des vorgesehenen Flachdaches z.B. zur Pflege Grünflächen und Wartung PV-Anlagen gewährleisten zu können. Durch die enge räumliche Begrenzung einerseits und die ausreichenden Abstände zur Nachbarbebauung (< 25m) andererseits werden durch diese Höhenentwicklung keine städtebaulichen Konflikte gesehen.

Die weiteren Gebäudehöhen (max. 11,50m) im mittleren und östlichen Bereich orientieren sich an der bestehenden Bebauung und sollen nicht erhöht werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Für die Erweiterung und den Neubau wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Damit wird den spezifischen Bedürfnissen des Gewerbebetriebes sowie der Unterbringung eines Verwaltungs- und Schulungstraktes Rechnung getragen.

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO genehmigungsfreie Anlagen sowie Unterstände für Fahrräder sowie Ladestationen für Elektroautos sind davon ausgenommen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), Stellplätze sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenze zulässig. Die Lage der Tiefgaragen-Einfahrt wird nicht festgesetzt, um Spielraum für den Bauherren zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung von einem großen Baufenster bleibt die spätere Anordnung des Gebäudes im Baugrundstück flexibel – definiert sind unterschiedliche Abstände. Zur südlichen Grundstücksgrenze gilt ein Abstand von 4,20m (Bereich der Eingrünung). Zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (Nachbar 872/4) wird ein Abstand von mehr als 10m sowie zur Witschwender Straße ein Abstand von 5 bis 6m ermöglicht. Der Abstand vom mittleren Gebäudeteil zur Grundstücksgrenze beträgt 1,80 nach Süden. Die Abstände nach Osten mindestens 4,20m. Die Abstände sind grundsätzlich so gewählt, da der Bauherr die vorhandenen Grünflächen als Eingrünung weiterführen will, Abstand zu Verkehrsflächen einhalten muss, Platz für Stellplätze für Kunden bereitstellen will (entlang Witschwender Str.) sowie Abstand zur bestehenden Wohnbebauung einhalten muss.

Das im vorliegenden Änderungsbebauungsplan vorgegebene Baufenster orientiert sich an dem im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandenen Baufenster. Dieses wird jedoch an drei Stellen erweitert, um zum Teil bestehende Gebäudeteile einzufassen und zum Teil Neubauten zu ermöglichen. Das Baufenster des Ursprungsbebauungsplanes wird dazu an der nordwestlichen Grenze herausgenommen und weiter nach Nordwesten (Bereich des vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsbebauungsplanes) erweitert. Auch im Ostteil wird das Baufenster zum Teil im Norden und Süden herausgenommen und minimal vergrößert.

Die Belange der Belichtung und Belüftung sind mit dieser Situierung des Bauraumes ausreichend gewahrt bzw. berücksichtigt.

5.4 Verkehrsflächen

An der bereits bestehenden Erschließungssituation der Firma Knecht Maschinenbau GmbH der Zufahrt/Einfahrt über die Witschwender Straße ändert sich nichts. Im Bebauungsplan werden zusätzliche Bereiche, in denen die Ein- und Ausfahrt auf den Erweiterungsbereich der Firma Knecht Maschinenbau GmbH sowie des Ärztehauses vorgesehen. Diese sind mit je einer Breite von 10m breit eingeplant und bieten so ausreichend Spielraum zur Gestaltung. Die geplanten Zufahrten orientieren sich an den bestehenden Einfahrten zum bestehenden Gewerbebetrieb sowie zum derzeit leerstehenden Gebäude.

Der geplante unbefestigte Weg dient der neuen Zufahrt zum bestehenden Flurstück 873 sowie der Befahrung und Bewirtschaftung des Grundstückes der Firma Knecht Maschinenbau GmbH.

5.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden.

Die bestehende Eingrünung des Gebäudes soll um den Erweiterungsbau nach Nordwesten fortgeführt werden. Grundsätzlich ist die Ortsrandeingrünung so dimensioniert, dass ein ökologisch wirksamer Ortsrand hergestellt werden kann und zugleich durch die Begrenzung der standortgerechten Bepflanzung auf 60 % der Fläche gewährleistet ist. In diesem Bereich sind etwaige Geländemodellierungen welche zur Ableitung von Hangwasser aus den westlichen Ackerflächen zu sammeln und gesteuert ableiten zu können.

Eine südliche und wirksame Eingrünung im Bereich des mittleren Gebäudeteils kann aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht ermöglicht werden. Der Bestandsbau ist mit einem Abstand von ca. 1,80m sehr nah an der Grundstücksgrenze situiert, sodass nachträglich keine Eingrünung in dem Bereich stattfinden kann.

Falls bestehende Bäume gerodet werden müssen, sind diese bei Abgang zu ersetzen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden 20 Bäume festgesetzt, die in ihrer Lage um 5,0m versetzbar sind. Zum Teil wurden die Baumpflanzungen umgesetzt (Bestandsbäume), zum Teil sind Baumpflanzungen noch vorgesehen. Auch im Erweiterungsbereich werden weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die in Ihrer Lage jedoch variabel sind, um den Bauherren in seiner Bautätigkeit nicht zu sehr einzudämmen. Die Pflanzauswahl erfolgt dabei gemäß der Pflanzempfehlung durch heimische, standortgerechte Baum- und Gehölzsorten.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Bodenschutz

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Die künftige Bodenversiegelung umfasst vorwiegend die neu zu errichtenden Baukörper, die nicht in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden können. Teile des Geltungsbereichs sind bereits heute versiegelt. Trotz der gewünschten Nachverdichtung und relativ hohen Versiegelung soll das gesamte anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden.

Belastetes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zu zuleiten. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Aus Sicht der Niederschlagswasserversickerung und auch aus Gründen des kommunalen Klimaschutzes ist die Etablierung einer entsprechenden Dachbegrünung festgelegt.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf ein Minimum an Vorgaben zur Dachgestaltung – einschließlich Dachfarbe, Solartechnische Anlagen – sowie zu Werbeanlagen, Geländemodellierung, Einfriedungen, etc. Durch die Festsetzungen werden für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt.

Dachformen und Dachneigung

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden für die vorliegende 3. Änderung und 3. Erweiterung in Bezug zu den Dachformen (Sattel- und Flachdach) und Dachneigung (0 bis 30°) zu Grunde gelegt und beibehalten. Es sind daher Sattel- und Flachdächer erlaubt, die sich an den in der Umgebung vorherrschenden Satteldächern (Wohnbaugebäude entlang der Witschwender Str.) sowie an flach geneigten Satteldächern und Flachdächern (bestehende Firma Knecht Maschinenbau GmbH) orientieren. Zum Teil sind auch Pultdächer (Gewerbebetriebe nördlich Witschwender Str.) in der näheren Umgebung vorhanden. Der Erweiterungsbau ist als Flachdachgebäude geplant und fügt sich damit gut in die vorhandene Gebäudestruktur ein.

Auch die vorgegebene Dachneigung von 0 bis 30° orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Da ein Flachdachgebäude geplant ist, ist mit der zulässigen Dachneigung ein ausreichend großer Spielraum vorhanden.

Dacheindeckung, Dachfarbe und Solartechnische Anlagen

Die Dachgestaltung ist dabei auf gedeckten, nicht glänzenden und spiegelnden Farbtönen beschränkt. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Glasdächer und Dachbegrünungen bzw. -bekiesungen.

Die Flachdachfläche des Gebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung und PV-Anlage zu versehen. Da eine Dachbegrünung positive Auswirkungen auf die Umwelt hat, insbesondere auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dächer zu begrünen

sind. Die gesetzlich vorgeschriebene Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind sowohl auf Dachflächen als auch an der Fassade erlaubt und leisten so einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.

6.2 Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen

Durch die Beschränkung von Standort, Größe und der Art von Werbeanlagen wird eine Beeinträchtigung des Straßenraums minimiert und eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden. Ferner werden besondere Werbungsträger (z.B. wie Ballone, Videowalls etc.) sowie angestrahlte Werbeanlagen und die Verwendung von Licht- oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc. ausgeschlossen.

Geländemodellierung

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

Einfriedungen

Durch Regulierungen der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet werden und dadurch die Qualität des Umfeldes z.T. Wohnumfeldes gesteigert werden. Vor diesem Hintergrund wird hinsichtlich der Ausführung Festsetzungen getroffen (keine standortfremden Nadelgehölzhecken, Sichtschutzmatten, Gabionen, Mauern). Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Generell müssen sich Einfriedungen hinsichtlich des Baustoffes und der Farbgestaltung dem Gebietscharakter anpassen. Um den Anforderungen des Winterdienstes Rechnung zu tragen müssen Einfriedungen zudem mit ihrer Außenkante mindestens 1,0 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück abgerückt werden.

Die Vorgaben zu Einfriedungen dienen dazu, ein klares, geordnetes Ortsbild nach außen sicherstellen und dabei übermäßig hohe Einfriedungen auszuschließen.

7 Bodenordnende Maßnahmen

7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2 Wasserversorgung

Der Erweiterungsbau wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Wasserversorgung wird vom Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg betrieben.

7.3 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Leitungen der NetzeBW AG, Biberach.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ravensburg. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang von Erschließungsstraßen.

8 Auszug Umweltbericht

Amtlich kartierte Biotopflächen oder nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz oder europäischem Recht (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) geschützte Flächen liegen im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld nicht vor. Die südlich angrenzende Ackerfläche ist Teil des Biotopverbunds mittlerer Standorte, ein Eingriff durch das Vorhaben erfolgt nur randlich und hat somit keine nennenswerten Auswirkungen auf den Biotopverbund. Weiterhin ist die Ackerfläche als Vorrangflur für die Landwirtschaft definiert. Der Eingriff erfolgt jedoch nur sehr kleinflächig auf weniger als 500 m². Nach Umsetzung der Planung wird hier eine Feldhecke zur Ortsrandeingrünung etabliert. Die Bodenfunktionen bleiben erhalten.

Von der Planung sind zusammenfassend betrachtet keine naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume betroffen. Bei den meisten Schutzgütern liegen nur geringe bis mittlere projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter in Beeinträchtigungsintensitäten und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen.

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Bedeutung Bestand	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering-mittel</i>	<i>gering</i>
Tiere, Pflanzen	<i>gering-mittel</i>	<i>gering-mittel</i>	<i>gering-mittel</i>	<i>gering-mittel</i>
Fläche	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>gering-mittel</i>

Schutzgut	Bedeutung Bestand	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	<i>mittel-hoch</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel-hoch</i>
Wasser	<i>gering-mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Klima und Luft	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Landschaft	<i>gering-mittel</i>	<i>gering-mittel</i>	<i>gering-mittel</i>	<i>gering - mittel</i>
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung des projektbedingt verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet. Als Ergebnis der Bilanzierung kann festgehalten werden, dass sich mit Umsetzung der Planung nach aktuellem Projektstand ein Bedarf von _____ Ökopunkten ergibt, der von den Bauherren durch externe Ausgleichsmaßnahmen oder durch Zukauf von Ökopunkten zu erbringen ist. Der Bedarf setzt sich aus den entsprechenden Bilanzierungen der Teilsysteme Boden und Biotoptypen zusammen (siehe Umweltbericht).

9 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird nach derzeitigem Stand so überplant, dass der Löschteich erhalten bleibt. Es wird hauptsächlich in die gepflasterte Fläche eingegriffen, sowie an den Dachvorbau des Bestandgebäudes mit der Hausnummer 26. Am zum Abbruch geplanten Gebäude im westlichen Bereich des Geltungsbereichs, finden sich vielfältige Strukturen, die potentiell von saP-relevanten Gebäudebrütern, als auch von Fledermäusen genutzt werden können. Es wurden jedoch keine Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung gefunden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Bergatreute Gewerbegebiet“ müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen müssen folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in Gehölze dürfen nur zwischen dem 01. September und 29. Februar erfolgen. Die Gehölze sind, falls Rodungen erst 5 Jahre nach der vorliegenden Erfassung erfolgen, im Jahr vor der Rodung

erneut auf vorhandene Strukturen zu überprüfen, da zwischenzeitlich eine Besiedelung stattgefunden haben kann.

Artenschutzfachliche Baubegleitung während des Abbruchs des Bestandsgebäudes

Die artenschutzfachliche Baubegleitung ist für den gesamten Zeitraum der Abbruchtätigkeiten einzusetzen, um eine mögliche Tötung potenziell vorhandener Fledermäuse zu verhindern. Sie ist über alle, den Artenschutz betreffenden Maßnahmen zu informieren und hat die Aufgabe, mögliche Verbotstatbestände durch regelmäßige Kontrollen und Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und den Baufirmen zu vermeiden. Sollte während des Abbruchs eine Lebensstätte von Fledermäusen oder Brutvögeln festgestellt werden, muss diese in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen werden.

Allgemeine Bauzeitenregelung

Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Baumaßnahmen sind daher außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 29. Februar zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

Um die potenziellen, umliegenden Quartiere, sowie Jagdhabitats der Fledermäuse während der Abbruch- und Bauphase zu erhalten, sind sämtliche Arbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (April bis Oktober) am Tag durchzuführen.

Bauzeitenbeschränkung Gebäudeabriss

Zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. ist ein Abbruch, der mit artenschutzfachlicher Baubegleitung durchgeführt wird, unbedenklich und daher in diesem Zeitraum zu empfehlen. In den Monaten März und April müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf gegebenenfalls vorhandene Brutvögel berücksichtigt werden. Ein Abbruch ist hier nur möglich, sofern durch die artenschutzfachliche Baubegleitung kurzfristig vor dem Abbruch keine Brutvögel am Gebäude festgestellt werden. In den Monaten Mai bis August darf kein Abbruch erfolgen. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass trotz eingehenden Kontrollen aller einsehbarer Strukturen des Gebäudes, im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung, bei Abbruch in dieser Zeit, ein vorhandenes Wochenstubenquartier festgestellt wird, kann ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Fledermausfreundliche Beleuchtung

Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Private Baugrundstücke	12.958 m ²	90 %
<i>Davon Private Grünfläche</i>	<i>422 m²</i>	
<i>Davon unbefestigter Weg</i>	<i>470 m²</i>	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.425 m ²	10 %
Größe des Geltungsbereiches	14.383 m²	100 %