

GEMEINDE WAIN



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“**
- II) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung**

Stand: 07.12.2017



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

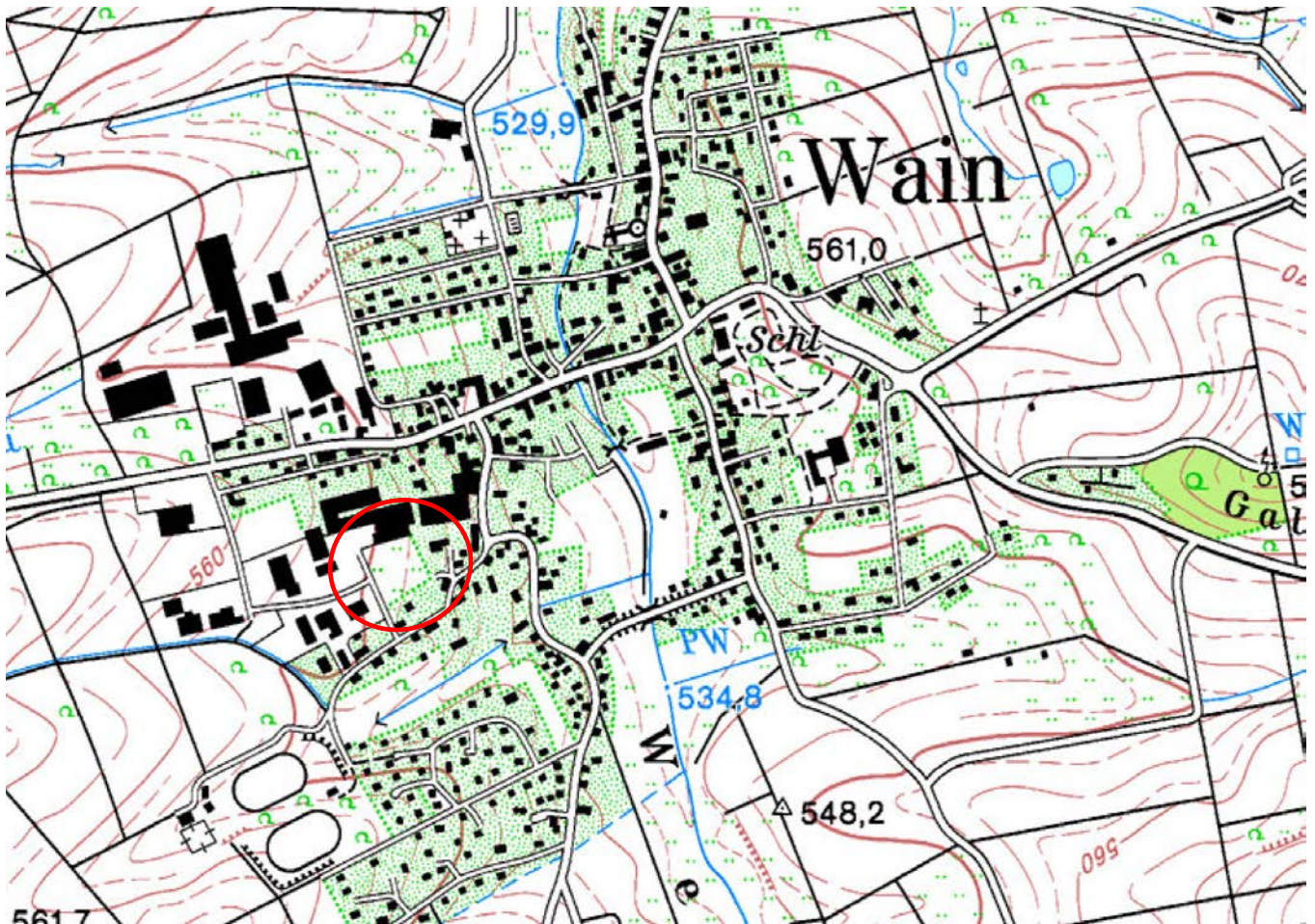
Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

GEMEINDE WAIN



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

Fassung vom: 07.12.2017



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wain in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.12.2017 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 07.12.2017
- b) Textteil in der Fassung vom 07.12.2017
- c) Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ (genehmigt: 29.09.1981), tritt für den betreffenden Teilbereich außer Kraft.
- d) Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schweinhausen“ (genehmigt: 17.08.1967), tritt für den betreffenden Teilbereich außer Kraft.

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017

Gemeinde Wain, den

.....
Stephan Mantz, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 07.12.2017 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017

Gemeinde Wain, den

.....
Stephan Mantz, Bürgermeister

TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

G Ee

1.1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

§ 8 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen:

§ 8 (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

1.1.1.2 Nicht zulässig im eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen:

§ 1 (5) BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO

§ 1 (6) 1 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten,
- werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

1.1.1.4 Art der Betriebe und Anlagen

§ 1 (4) 2 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

westlicher Bereich

L(EK), tags - 60 dB(A) / L(EK), nachts - 45 dB(A)

östlicher Bereich

L(EK), tags - 52 dB(A) / L(EK), nachts - 37 dB(A)

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer Berechnung eines Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)

§ 9 (1) 1 BauGB

III

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) 3 BauNVO
§ 20 (1) BauNVO

GRZ 0,8

1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl

§ 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO

GFZ 1,6

1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl

§ 16 (2) 2 BauNVO /
§ 20 (2) BauNVO

GH 12,0*

1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über EFH

§ 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, z.B. durch technische Aufbauten, Oberlichter, Treppenhäuser, Überfahrten und Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von

- max. 2,50 m auf 1 % der Dachfläche zulässig,
- max. 0,50 m auf 2 % der Dachfläche zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB

EFH
547,75

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

a

1.4.1 abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

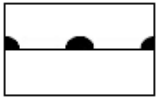
**§ 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO**

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO mit Ausnahme gem. Ziffer 1.10.1,
- Lagerflächen.

1.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



1.6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) 11 BauGB

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig – Ausnahme siehe Ziffer 1.10.1.1.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

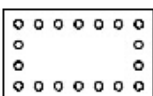
1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25 BauGB

1.10.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

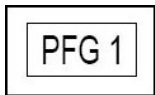


1.10.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

Bepflanzung gem. Ziffer 1.10.1.2.

In den festgesetzten Flächen sind ausschließlich Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.



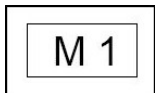
1.10.1.2 Pflanzgebot 1

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten ist eine hohe geschnittene Hecke auf einer 2 m breiten Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecke soll aus standortgerechten Laubgehölzen aufgebaut werden. (Bepflanzung gem. Pflanzliste, Ziffer 1.10.2).

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Bei den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind die Abstandsvorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.



1.10.1.3 Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze

§ 9 (1) 20 BauGB

Die vorgesehenen Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise, d. h. als Rasengitter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder mit ausreichend wirkungsvollem Drainpflaster belegt werden.

1.10.2 Pflanzliste

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
o.ä.	



1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

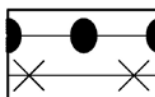
1.11.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 16 (5) BauNVO



- unterschiedliche Gebäudehöhen
- unterschiedliche Emissionskontingente

1.11.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über EFH
- 6 – Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN
- 7 – Bauweise

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von – 38.498 Ökopunkten** (siehe Eingriffsreglung nach § 1a BauGB, Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim, vom 27.01.2017).

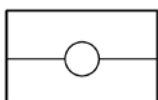
Die erforderlichen Ökopunkte sollen über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben werden. Der Erwerb wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Naturraum 3. Ordnung „Donau-Iller-Lech-Platte“ zur Kompensation eines Eingriffs Ansprüche (Ökopunkte) aus einer Ökokonto-Maßnahme anzurechnen.

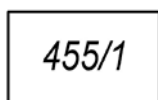
Geplant ist der Verkauf von Ökopunkten aus folgenden Ökokonto-Maßnahmen des Maßnahmenträgers:
Ökokonto-Maßnahme im Naturraum „Schwäbische Alb“
Aktenzeichen gemäß Ökokonto-Verzeichnis: 437.02.007
Genehmigte Anzahl Ökopunkte: 268.625
Anzahl Ökopunkte Vertragsgegenstand: 38.498
(Maßnahmenliste/-beschreibung und Lage: siehe Anlage 12.4)

Hinweis: Der Erwerb muss vor Satzungsbeschluss erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sein.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Gewerbegebiet zugeordnet.

4. Hinweise**4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**

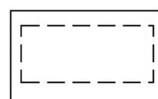
vorhandene Grundstücksgrenzen



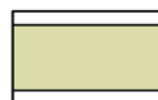
Flurstücknummern



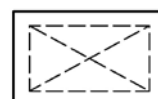
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



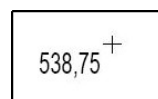
geplante private Erschließung / Außenanlagen



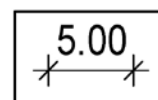
Verkehrsflächen Bestand



geplanter Gebäudeabbruch



vorhandene Geländehöhen in m über NN (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

4.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu

tragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als weiße Wanne auszuführen.

4.5 Geotechnik

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

4.6 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

4.7 Wasserversorgung

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Laut ISONG (Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg) liegt das Plangebiet

aber im Nahbereich einer für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Grundwasserfassung (Tiefbrunnen der Gemeinde Wain) mit hydrogeologischer Sondersituation. Nach Rücksprache mit Herrn Dr. Armbruster vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist aus hydrologischer Sicht eine Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich, solange nicht durch ein Hydrologisches Gutachten einer(s) in der regionalen Geologie erfahrene(n) Geowissenschaftlers(in) unter Berücksichtigung der lokalen Grundwasserverhältnisse nachgewiesen ist, dass die Grundwasserfassung durch die Bohrung(en) nicht beeinträchtigt wird.

4.8 Artenschutz

Sollte 5 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Abbruch des Wohnhauses auf dem Flurstück 93 erfolgen, muss spätestens zu diesem Zeitpunkt das Gebäude vor seinem Abbruch von einem Fledermausfachmann überprüft werden. Zur Vermeidung eines möglichen Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG müssen die Abbrucharbeiten (Entfernen der Dachabdeckung) begleitet und unter Umständen entsprechende Ersatzquartiere bereitgestellt werden (CEF-Maßnahme).

Sollte innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Abbruch des Wohnhauses auf dem Flurstück 93 erfolgen, sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

4.9 Kreisfeuerwehrstelle

Werden im Gewerbegebiet brennbare Flüssigkeiten gemäß den Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) gelagert oder in der Produktion verarbeitet oder werden gefährliche Güter und Stoffe gemäß Gefahrstoffverordnung (s. Technische Regel für Gefahrstoffe - TAGS 514-) gelagert, so sind entsprechend dimensionierte Löschwasserrückhalteeinrichtungen vorzusehen. Die Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen, hier: Richtlinie zur Bemessung von Löschwasserrückhalteinrichtungen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LÖRüRL) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

4.10 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

5. Anlagen zum Bebauungsplan

- 5.1** Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.12.2017
- 5.2** Begründung in der Fassung vom 07.12.2017

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017

Gemeinde Wain, den

.....
Stephan Mantz, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

INHALT:	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	14
2. Räumliche und strukturelle Situation	14
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	15
4. Vorbereitende Bauleitplanung	15
5. Anlass der Planung	15
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand	16
7. Generelle Ziele der Planung	17
8. Auswirkungen der Planung	17
8.1 Versorgung und Entsorgung	17
8.2 Erschließung	18
8.3 Artenschutz	18
8.4 Eingriffsregelung	19
8.5 Immissionsschutz	19
9. Altlasten	20
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB	22
12. Anlagen	22

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,07 ha, mit den Flurstücken Nr. 97/6 und 93 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 99 und 452/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der gewerblichen Bauflächen, Flurstücke Nr. 452/1 und 99,
Im Osten	durch die bebauten Grundstücke, Flurstücke Nr. 92, 97/8, 97/2 und durch die Gutenzeller Straße, Flurstück Nr. 89/1
Im Süden	durch die bebauten Grundstücke, Flurstücke Nr. 93/1, 93/5 und 95 sowie durch die Verkehrsfläche der Zieglerstraße, Flurstück Nr. 93/2,
Im Westen	durch die Verkehrsfläche der Industriestraße, Flurstück Nr. 95/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wain, südlich des bestehenden Gewerbeareals der Firma häwa GmbH, zwischen Industriestraße und Zieglerstraße.

Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um eine innerörtliche Freifläche und um ein bebautes Grundstück, auf welchem das bestehende Wohngebäude abgerissen werden soll.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die künftig gewerblich genutzten Grundstücke sind in Privatbesitz.

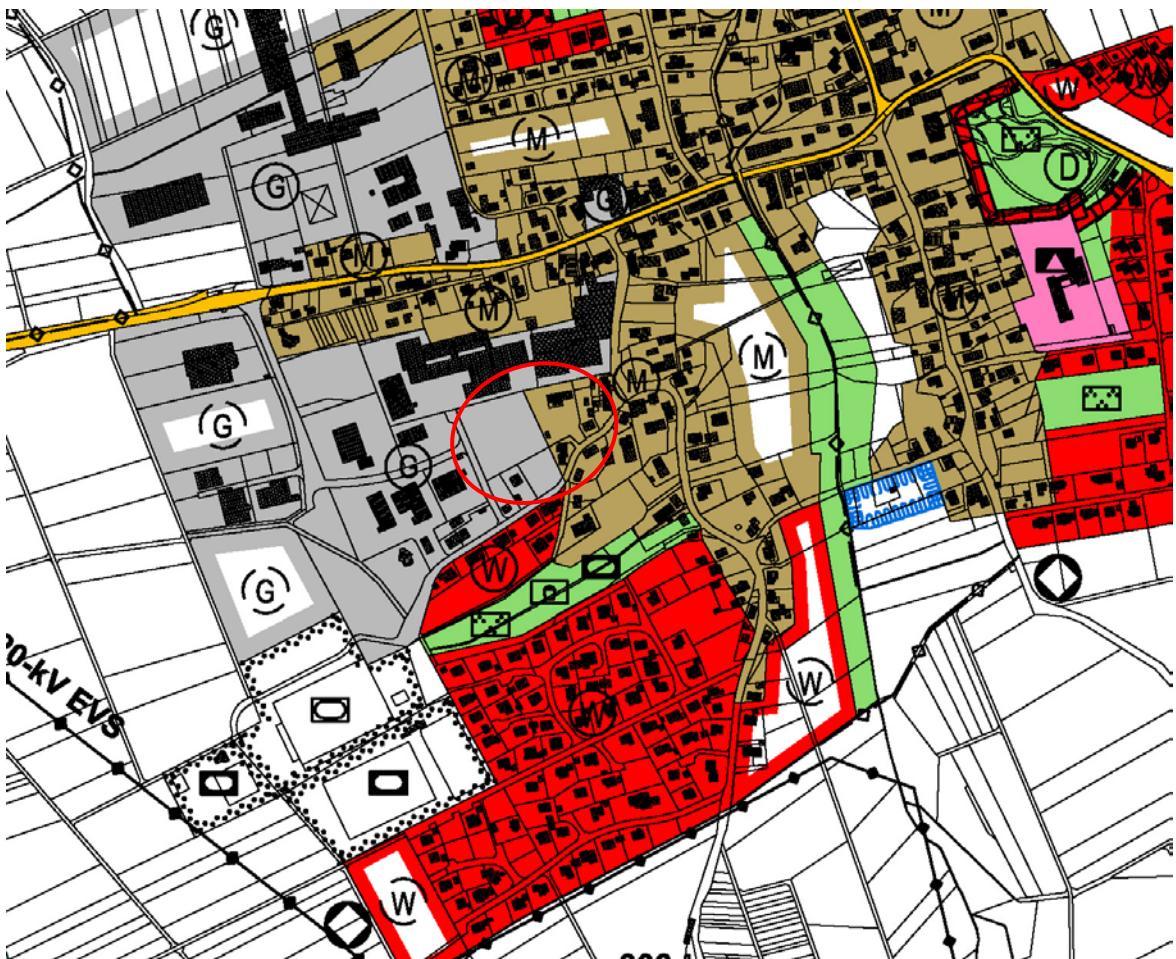


3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Industriestraße“ (genehmigt: 29.09.1981) und „Schweinhausen“ (genehmigt: 17.08.1967), als auch im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der seit dem 17.03.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwendi-Wain stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ und „Gemischte Bauflächen“ dar. Das Plangebiet ist somit aus dem FNP entwickelt.



5. ANLASS DER PLANUNG

Die Firma häwa GmbH, Industriestraße 2 in 88489 Wain, beabsichtigt die bestehende Freifläche und das östlich angrenzende bebaute Grundstück einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das vorhandene Wohngebäude soll abgebrochen werden.

Die geplante Betriebserweiterung grenzt direkt südlich an das bestehende Gewerbeareal der Firma häwa an.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ ist seit dem 29.09.1981 rechtskräftig.

Im Plangebiet soll der Bebauungsplan an die nördlich vorhandene gewerbliche Bebauung angepasst werden unter Berücksichtigung angrenzender Wohnnutzungen im gemischt genutzten Bereich.

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wain mit umgebenden gewerblichen und gemischten Nutzungen. Das Plangebiet stellt einen Teilbereich der gewerblichen Nutzung der Firma häwa GmbH dar. In Anbetracht des geschlossenen Bauungszusammenhangs ist § 13 a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 2,0 ha bis weniger als 7,0 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Als Entscheidungshilfe für die Abwägung der einzelnen Umweltbelange wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 28.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ beschlossen.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ soll eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung des bestehenden Betriebsstandortes der Firma häwa erfolgen unter Berücksichtigung angrenzender Wohnnutzungen im gemischt genutzten Bereich.

Hierbei soll im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehende gewerbliche Nutzung der Firma häwa GmbH nach Süden zu erweitern.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende weitere grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO,
- Festsetzung von einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie Gebäudehöhen (GH) in Anpassung an das bestehende Gewerbe,
- Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN,
- abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Wasserversorgung:

Werden kurzzeitig Grundwasserabsenkungen erforderlich, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Grundstücksentwässerung:

Die Entwässerung für das Plangebiet ist in einem modifizierten Trennsystem geplant.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

Das Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße, Hofflächen und Lagerplätze soll ausreichend vorbehandelt werden. Dieses Niederschlagswasser sollen in einen noch zu konzipierenden Retentionsbereich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 93 eingeleitet werden. Dort sollen die Niederschlagswasser zur Retention bzw. Versickerung gebracht werden.

Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen wird ebenfalls zusammen mit dem gereinigten Niederschlagswasser vor der Einleitung ausreichend retendiert. Aus dem Retentionsbereich sollen die Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden firmeneigenen Regenwasserkanal auf dem nördlich angrenzenden Firmengrundstück Flurstück Nr. 452/1 geleitet werden. Die Weiterleitung erfolgt in den

Übergabeschacht in der Gutenzeller Straße. Von dort wird das Regenwasser mit 91 l/s zum RRB in der Straße Im Brühl geleitet.

Die Lage und Größe des Retentionsbereichs ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Anfallendes Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwassersystem zugeführt.

8.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt wie im Bestand über die Industriestraße und über das bestehende Betriebsgelände.

Die Zufahrt über die Zieglerstraße soll langfristig ausgeschlossen werden. Das Ein- und Ausfahrtsverbot erlangt erst Gültigkeit, wenn die Firma häwa das Gesamtgelände überbaut. Bis dahin genießt die Villa auf dem Flurstück Nr. 93 Bestandschutz und muss weiterhin angefahren werden können.

Im Falle der Bebauung durch die Firma häwa ist die Ein- und Ausfahrt für nachfolgende Fahrzeuge zulässig: Feuerwehrfahrzeuge, Kehr-, Raum-, und Streufahrzeuge.

Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

8.3 Artenschutz

(siehe Anlage 12.1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim, vom 11.01.2016)

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die betroffenen Gehölze weisen ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Die Nutzung als Fortpflanzungsstätte kann ausgeschlossen werden und eine Bedeutung als Ruhestätte ist unwahrscheinlich. Anders sieht es mit dem Wohngebäude aus. Die Dachabdeckung bietet bauartbedingt ein Quartierangebot. Da die Bühne des Gebäudes nicht auf Fledermausspuren kontrolliert werden konnte, ist das Gebäude insgesamt potenziell relevant für Fledermäuse.

Das Vorkommen weiterer europarechtlicher Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes kann ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Die betroffenen Gehölzstrukturen und das Wohngebäude stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wenigen Revieren anspruchsloser Kulturvögel wie Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperling dar. Das Vorkommen von gefährdeten Arten wie Mehlschwalbe kann ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach Aussage des Geschäftsführers der Firma häwa GmbH ist es noch nicht absehbar, wann das Wohngebäude auf Flurstück 93 abgebrochen wird. Eventuell wird als Zwischenschritt vorerst nur Flurstück 97/6 bebaut und das Flurstück 93 bleibt unverändert. Da eine abschließende Beurteilung der Bedeutung des Wohnhauses für Fledermäuse derzeit nicht möglich ist, muss das Gebäude vor seinem Abbruch von einem Fledermausfachmann überprüft werden.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG müssen die Abbrucharbeiten (Entfernen der Dachabdeckung) ggf. begleitet und entsprechende Ersatzquartiere bereitgestellt werden (CEF-Maßnahme).

Wenn die Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, kann die Tötung von Vögeln wirksam vermieden werden. Nach Auffassung des Verfassers kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von „Allerweltsvögeln“ im räumlichen Zusammenhang im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleibt.

Bei Berücksichtigung der oben skizzierten Vorgehensweise bezüglich der Fledermäuse verstößt das geplante Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und kann aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann. Die abschließende Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

8.4 Eingriffsreglung

(siehe Anlage 12.2: Eingriffsreglung nach § 1a BauGB, Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim, vom 27.01.2017)

Gesamtbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Maßnahme ein Kompensationsdefizit von **38.498 Punkten**.

Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen im Planungsgebiet bei einer angenommenen mittleren Oberbodenstärke von etwa 0,25 m knapp 2.000 m³ Oberboden an. Der Oberboden soll auf einen aufwertungsfähigen Acker in der Gemeinde Wain entsprechend der Arbeitshilfe der LUBW 2012 zur Bodenverbesserung aufgebracht werden. Im Zuge der Erdarbeiten wird die genaue Menge ermittelt und die Ackerfläche für die Bodenverbesserungsmaßnahme festgelegt.

Da derzeit noch keine genauen Angaben zu den Massen, zur Aufbringungsfläche und zum Zeitpunkt der Maßnahme getroffen werden können, ist beabsichtigt, diese Bodenmaßnahme als Ausgleich für den nächsten Erweiterungsabschnitt der Firma häwa auf dem Flst. 300 anzurechnen, der sich ebenfalls bereits in Planung befindet.

Zur Kompensation des entstehenden Defizits in Natur und Landschaft durch die Bebauung der Flst. 93 und 97/6 beabsichtigt die Firma häwa GmbH über das naturschutzrechtliche Ökokonto Ökopunkte in ausreichendem Maße zu erwerben. Der Erwerb wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (siehe Anlage 12.4).

8.5 Immissionsschutz

(siehe Anlage 12.3: Schallschutznachweis, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, vom 04.01.2016)

ZUSAMMENFASSUNG

Für den Planbereich des Bebauungsplans wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 durchgeführt. Für die textliche Festsetzung der Geräuschkontingentierung schlagen wir folgenden Wortlaut (in starker Anlehnung an die DIN 45 691) vor:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

westlicher Bereich

L(EK), tags - 60 dB(A) / L(EK), nachts - 45 dB(A)

östlicher Bereich

L(EK), tags - 52 dB(A) / L(EK), nachts - 37 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

9. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den räumlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP).

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen und umgebenden Gebietsstrukturen ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest. Einschränkungen erfolgen im Hinblick auf zulässige Immissionsrichtwerte.

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

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen des angrenzenden Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss im Gewerbegebiet von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen orientiert sich an den Nutzungen der umliegenden Gewerbegebiete, als auch an der geplanten Nutzung im Gebiet. So sind die genannten Nutzungen nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und zu max. Gebäudehöhen (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzung erzielt werden. Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten großflächigen gewerblichen Nutzung wird im Gewerbegebiet für eine künftige Bebauung „abweichende Bauweise“ ohne Längenbeschränkung der Gebäude festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante gewerbliche Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen.

Im Bereich der Zieglerstraße wird ein beschränktes Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Das Ein- und Ausfahrtsverbot erlangt erst Gültigkeit, wenn die Firma häwa das Gesamtgelände überbaut. Bis dahin genießt die Villa auf dem Flurstück Nr. 93 Bestandschutz und muss weiterhin angefahren werden können.

Im Falle der Bebauung durch die Firma häwa ist die Ein- und Ausfahrt für nachfolgende Fahrzeuge zulässig: Feuerwehrfahrzeuge, Kehr-, Raum-, und Streufahrzeuge.

Die Anordnung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anordnung der Flächen für Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1+2 BauNVO sind mit Ausnahme der zu bepflanzenden Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken

Aufgrund des begrenzten Platzangebots können entlang der Flurstücksgrenzen zur Wohnbebauung im Süden und im Osten keine größeren Sträucher oder Bäume als Sichtschutz gepflanzt werden. Die Gärten der Wohnbebauung sind teilweise bereits randlich von Gehölzen und Gartenhäusern bestanden, die eine Schutzfunktion gegenüber der Gewerbenutzung erfüllen. Zusätzlich wird auf der etwa 2 m breiten Grünfläche des geplanten Gewerbegebiets eine hohe geschnittene Hecke gepflanzt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 28.01.2016 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 24.02.2016 bis 24.03.2016 statt. Zusätzlich wurde am 24.02.2016 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde parallel durchgeführt.

Am 23.02.2017 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 10.03.2017 lag der Bebauungsplan vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2017 den Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ und die örtlichen Bauvorschriften erneut gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.10.2017 liegt der Bebauungsplan vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. ANLAGEN

12.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim, vom 11.01.2016

12.2 Eingriffsreglung nach § 1a BauGB, Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim, vom 27.01.2017)

12.3 Schallschutznachweis, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, vom 04.01.2016

12.4 Verkauf von Anrechnungsberechtigungen aus einer Ökokonto-Maßnahme, Maßnahmenliste/-beschreibung und Lage der Ökokontomaßnahme

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13

Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 07.12.2017

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017

Gemeinde Wain, den

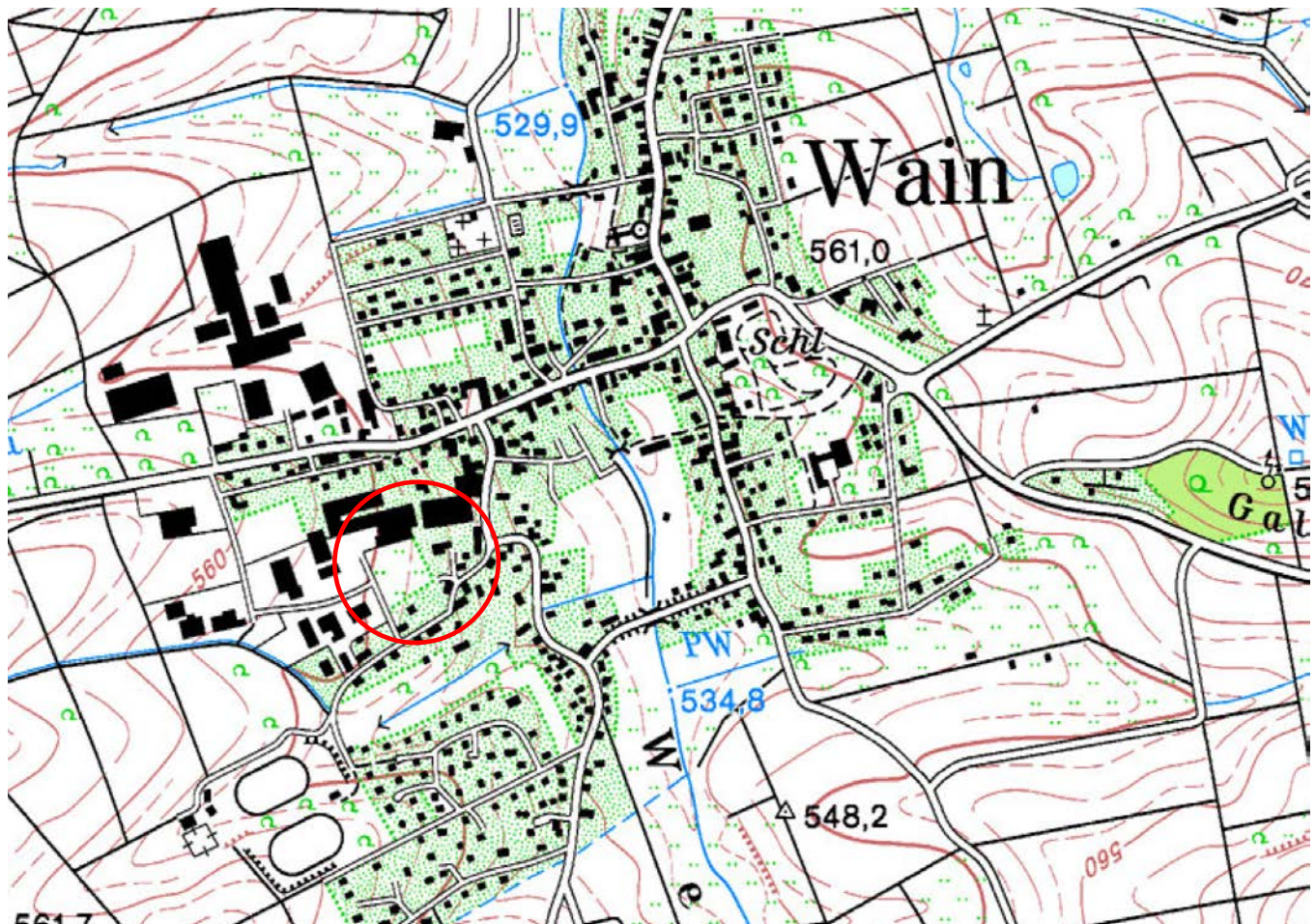
.....
Stephan Mantz, Bürgermeister

GEMEINDE WAIN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

Fassung vom: 07.12.2017



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,103)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 15)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wain in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 07.12.2017
- b) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 07.12.2017
- c) Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ (genehmigt: 29.09.1981), tritt für den betreffenden Teilbereich außer Kraft

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017

Gemeinde Wain, den

.....
Stephan Mantz, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 07.12.2017 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017

Gemeinde Wain, den

.....
Stephan Mantz, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Glänzende und reflektierende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° bis 20°.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Grelle und glänzende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

1.5 Werbeanlagen / Beleuchtung § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen und beleuchtete Werbeanlage sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbungen mit fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche energiesparende Lampen und indirekte Beleuchtungskörper bei Werbeanlagen vorzusehen.

1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Grundstücken einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Einfriedungen sind als Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun oder als freiwachsende landschaftsgebundene Hecken mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1** Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.12.2017
- 2.2** Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.12.2017

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017

Gemeinde Wain, den

.....
Stephan Mantz, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,07 ha, mit den Flurstücken Nr. 97/6 und 93 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 99 und 452/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der gewerblichen Bauflächen, Flurstücke Nr. 452/1 und 99,
Im Osten	durch die bebauten Grundstücke, Flurstücke Nr. 92, 97/8, 97/2 und durch die Gutenzeller Straße, Flurstück Nr. 89/1
Im Süden	durch die bebauten Grundstücke, Flurstücke Nr. 93/1, 93/5 und 95 sowie durch die Verkehrsfläche der Zieglerstraße, Flurstück Nr. 93/2,
Im Westen	durch die Verkehrsfläche der Industriestraße, Flurstück Nr. 95/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wain, südlich des bestehenden Gewerbeareals der Firma häwa GmbH, zwischen Industriestraße und Zieglerstraße.

Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um eine innerörtliche Freifläche und um ein bebautes Grundstück, auf welchem das bestehende Wohngebäude abgerissen werden soll.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die künftig gewerblich genutzten Grundstücke sind in Privatbesitz.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt sowohl im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ (genehmigt: 29.09.1981), als auch im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Dachform und Dachgestaltung und zu Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen. Sie lassen den Bauherren dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

Die Bauvorschriften zur Dacheindeckung und Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind getroffen worden, um wasser- und bodenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu zulässigen Einfriedungen sind aus Gründen des Betriebsschutzes erforderlich und um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Beleuchtung sind aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes sowie zur Ressourcenschonung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 28.01.2016 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 24.02.2016 bis 24.03.2016 statt. Zusätzlich wurde am 24.02.2016 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde parallel durchgeführt.

Am 23.02.2017 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 10.03.2017 lag der Bebauungsplan vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2017 den Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ und die örtlichen Bauvorschriften erneut gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.10.2017 liegt der Bebauungsplan vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13

Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 07.12.2017

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 07.12.2017

Gemeinde Wain, den

.....
Stephan Mantz, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 28.01.2016 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 12.02.2016 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 12.02.2016 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB (mit zusätzlicher Informationsveranstaltung am 24.02.2016) und der Behörden | vom
bis | 24.02.2016
24.03.2016 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 23.02.2017 |
| Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 28.09.2017 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 10.03.2017 |
| Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 06.10.2017 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 07.02.2017 gem. § 3(2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 17.03.2017
18.04.2017 |
| Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 12.07.2017 | vom
bis | 16.10.2017
17.11.2017 |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 07.12.2017 |

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Gemeinde Wain, den

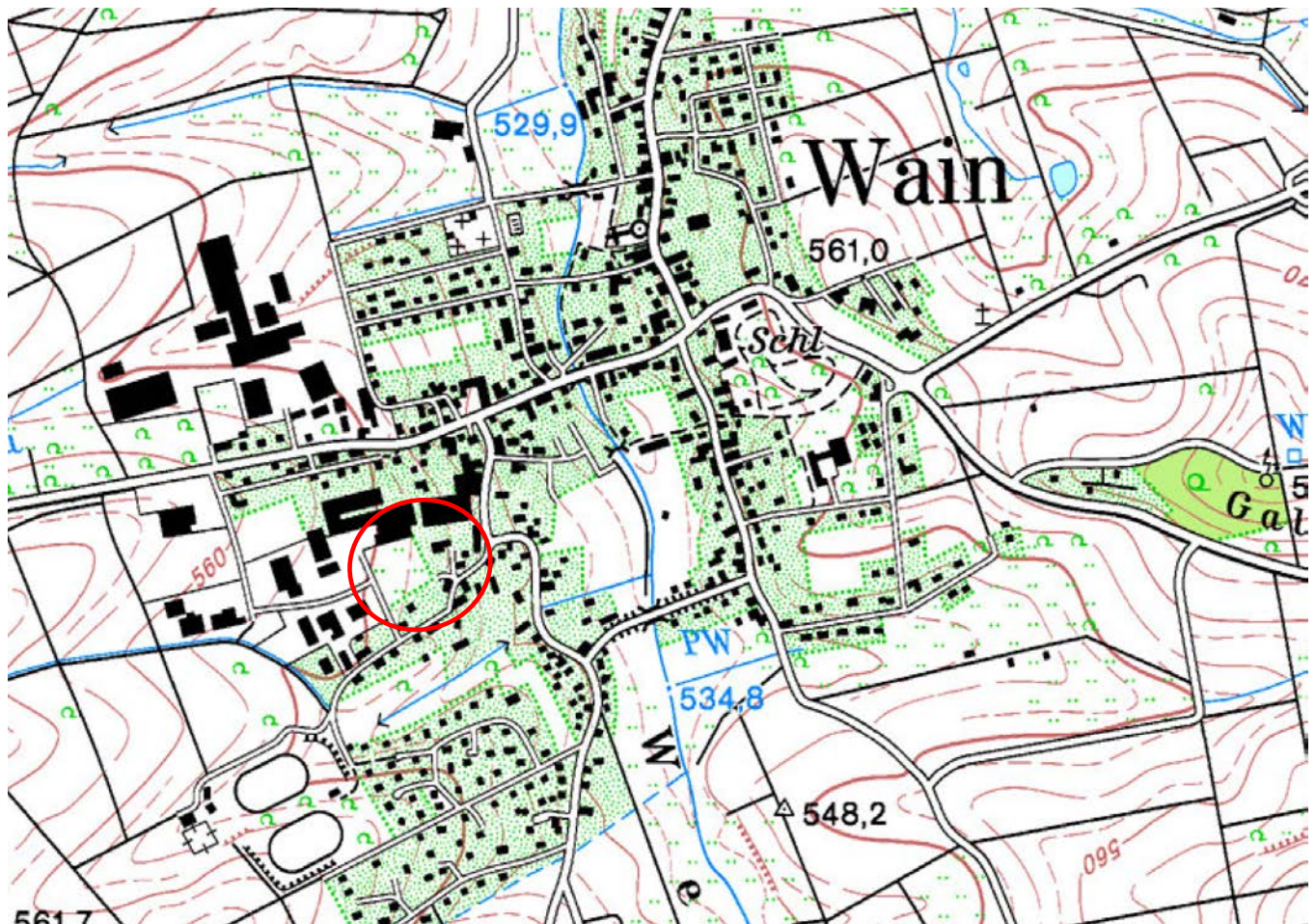
.....
(BÜRGERMEISTER)



III) Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie deren Abwägung und Beurteilung

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße –
Flurstücke Nr. 97/6 und 93“

Fassung vom: 27.11.2017



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ in Wain

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom **16.10.2017 bis 17.11.2017** sowie deren Abwägung und Beschlussvorschlag

1. Stellungnahmen der Behörden	Abwägung und Beschlussvorschlag
Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht: - Regierungspräsidium Tübingen 25.10.2017 - Regionalverband Donau-Iller 16.10.2017 - Unitymedia 03.11.2017 - Telekom 24.10.2017 - IHK 08.11.2017 - Handwerkskammer Ulm 15.11.2017	
Stellungnahmen gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein: LRA Biberach – Amt für Bauen und Naturschutz 14.11.2017 Baurecht: Es bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan. Naturschutz: Die Untere Naturschutzbehörde schließt sich der Stellungnahme von Herrn Lamers, Naturschutzbeauftragter, an. Naturschutzbeauftragter: Zu den vorgenommenen Änderungen werden keine weiteren Ergänzungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Auf meine Stellungnahme vom 12.04.2017 wird verwiesen. In diesem Zusammenhang wird nochmals daran erinnert, dass mit der Zuordnung der Vorhabenfläche zum Innenbereich gem. § 34 BauGB nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die §§ 14 bis 17 des BNatSchG nicht anzuwenden sind. Damit entfällt für den Vorhabenträger die Verpflichtung zur Kompensation. Im Hinblick auf die Kompensation des nächsten Erweiterungsabschnitt der Fa. häwa GmbH im Außenbereich gern. § 35 BauGB auf list. 300, Gmkg. Wain (unabgeschlossenes BLPV16/014 Gewerbegebiet westliche Industriestraße - Änderung und Erweiterung), wird in Verbindung mit § 18	Kein Abwägungsbedarf Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen Hinweis wird zur Kenntnis genommen Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Abs. 2 Satz 2 BNatSchG empfohlen, vom Erwerb erforderlicher Ökopunkte aus einem externen Naturraum III. Ordnung abzusehen [z.B. Verkauf von Anrechnungsberechtigungen aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme (30.12.2016) der Gemeinde Leibertingen, Ortsteil Kreenheinstetten, Landkreis Sigmaringen, Anlage 2, Naturraum „Schwäbische Alb“]. Eingriffsvorhaben und zuzuordnende Ausgleichsmaßnahmen müssen primär im selben Naturraum verortet sein (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Soweit keine lokalen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird auf die öffentlich einsehbare Plattform des handelbaren Ökokontos im Kompensationsverzeichnis für den Landkreis Biberach verwiesen, in der Ökokontomaßnahmen im regional zutreffenden Naturraum „Donau-Iller-Lechplatte“ zur Verfügung stehen (http://rips-dienste.lubw.badenwuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/oekokonto/unb/massnahmen.aspx?app_id=4ed72aa0-7b4b-48bb-a6a7-d881b4265846&KreisNr=8426&showOek=1&showKvz=&showBa=&showBo=).

LRA Biberach – Wasserwirtschaftsamt

Wasserversorgung

Es bestehen keine Einwendungen, da unsere Stellungnahme bzw. der Hinweis vom 21.03.2016 berücksichtigt wird und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise mit aufgenommen wird.

Wird zur Kenntnis genommen

Abwasser

In der Begründung zum Bebauungsplan sollen 91 l/s in die Regenwasserkanalisation in der Straße „Im Brühl“ eingeleitet werden, welche im Rückhaltebecken auf Flst. 1867 mündet.

Die Dimensionierung des Rückhaltebeckens auf Flst. 1867 sowie der Regenwasserkanalisation in der Straße „Im Brühl“ ist hinsichtlich der zusätzlichen Einleitungsmenge von 91 l/s zu überprüfen.

Des Weiteren ist zu überprüfen, ob die Einleitungsmenge von 44 l/s des Rückhaltebeckens (Flst. 1867) in die Weihung entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 19.06.2008 ausreichend ist.

Wird zur Kenntnis genommen

Die im Plangebiet anfallenden Regenwasser sollen am Übergabepunkt in der Gutenzeller Straße in den Regenwasserkanal eingeleitet werden und zum Rückhaltebecken weitergeführt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Einleitmengen und mögliche, erforderliche RW-Rückhaltungen auf dem Grundstück abzustimmen.

Altlasten/Bodenschutz

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Fließgewässer

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Industrie und Gewerbe

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

LRA Biberach – Landwirtschaftsamt

Bezugnehmend auf unsere Stellungnahmen vom 21.03.2016 und 12.04.2017 ist nun eine Eingriffs-Ausgleichsplanung eingereicht worden.

Wir begrüßen, dass durch die geplanten Maßnahmen (Oberbodenauftrag und Kauf von Ökopunkten) keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen aus der Produktion genommen werden sollen.

Wird zur Kenntnis genommen

Bezüglich des beabsichtigten Oberbodenauftrags weisen wir darauf hin, dass hierfür eine gesonderte Genehmigung beantragt werden muss.

Weitere Bedenken bzw. Anmerkungen werden nicht vorgebracht.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet

LRA Biberach – Kreisfeuerwehrstelle

Auf die Stellungnahme vom 21.03.2016 wird verwiesen.

Wird zur Kenntnis genommen

Kreisfeuerwehrstelle

21.03.2016

Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

3. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

4. Der Abstand Objekt- Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.

5. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen.

6. Die Mindestwasserlieferung hat 1600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

7. Werden im Gewerbegebiet brennbare Flüssigkeiten gemäß den Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) gelagert oder in der Produktion verarbeitet oder werden gefährliche Güter und Stoffe gemäß Gefahrstoffverordnung (s. Technische Regel für Gefahrstoffe - TAGS 514-) gelagert, so sind entsprechend dimensionierte Löschwasserrückhalteeinrichtungen vorzusehen. Die Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen, hier: Richtlinie zur Bemessung von Löschwasserrückhaltanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LÖRüRL) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Hinweise Ziffer 1-4 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Der Hinweis wurde geprüft und berücksichtigt.

Der Hinweis wurde geprüft und berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise mit aufgenommen.

• Regierungspräsidium Freiburg

06.11.2017

Geotechnik

Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 11.03.2016 (LGRB-Az. 2511 // 16-01670) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:

"Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Lösslehm und Lössführenden Fließerden unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb->

Wird zur Kenntnis genommen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Hinweise werden berücksichtigt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise mit aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.“

- **Netze BW**

15.11.2017

Unsere bisher abgegebenen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit, wir haben keine zusätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wird zur Kenntnis genommen

Netze BW

10.04.2016

Unsere Stellungnahme vom 03. März 2016 hat weiterhin Gültigkeit, wir haben keine zusätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

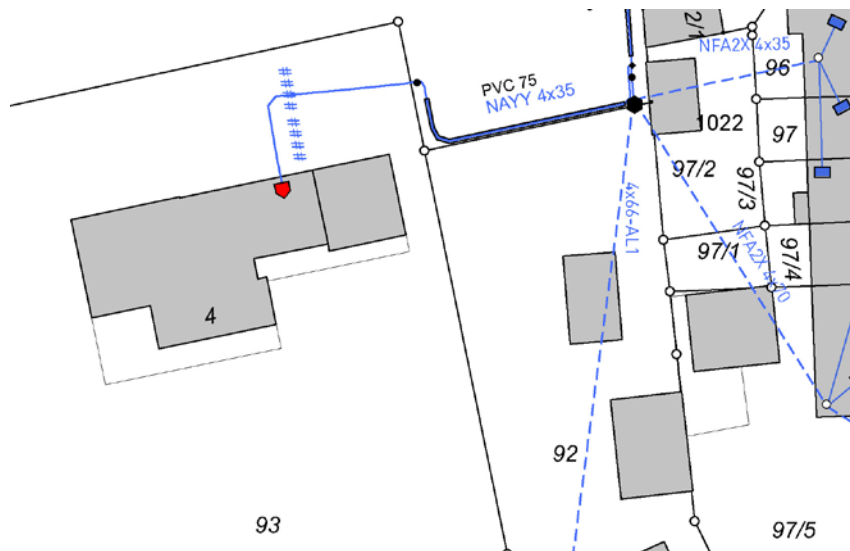
Wird zur Kenntnis genommen

Netze BW

03.03.2016

Im Geltungsbereich befinden sich eine 0.4-kV-Freileitung sowie ein 0.4-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Ansonsten bestehen keine Einwände gegen dieses Vorhaben.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die betroffenen Leitungen/Kabel sollen im Zuge der Neubebauung / Erschließungsplanung verlegt werden. Bauliche Maßnahmen sind mit der Netze BW abzustimmen.



2. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind **keine** Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht worden.

Aufgestellt am: 07.12.2017

Planer:



Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Industriestraße – Flurstücke Nr. 97/6 und 93“ in Wain

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der öffentlichen
Auslegung vom **17.03.2017 bis 18.04.2017** sowie deren
Abwägung und Beschlussvorschlag

1. Stellungnahmen der Behörden	Abwägung und Beschlussvorschlag
Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht: - Regierungspräsidium Tübingen 18.04.2017 - Regionalverband Donau-Iller 06.04.2017 - Unitymedia 21.03.2017 - Handwerkskammer Ulm 14.04.2017	
Stellungnahmen gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein: Regierungspräsidium Freiburg 03.04.2017 Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 11.03.2016 (2511//16-1670) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. <i>Regierungspräsidium Freiburg 11.03.2016</i> <u>Geotechnik</u> <i>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Lößlehm und Löß-führenden Fließerden unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden berücksichtigt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise mit aufgenommen.

ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

• LRA Biberach – Amt für Bauen und Naturschutz 12.04.2017

Baurecht:

Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke anzubringen. Es ist zu beachten, dass der Ausfertigungsvermerk nach Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen muss.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Plan wird ergänzt.

Naturschutzbeauftragter:

1. Kompensation

Merkmale für eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach UVPG bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht (vgl. § 13a Ziff. 1 Satz 4 BauGB). Die Maßnahmen zur Eingriffsverringerung und -minimierung innerhalb des Plangebiets können wie vorgesehen festgesetzt werden (vgl. BBP Ziff. 1.10.1 und Ziff. 1.10.2 S. 6 und 7).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Wohngebäude auf Flst. 93 unbedingt vor dem Abbruch und unabhängig vom gegenwärtig unbestimmten Zeitpunkt des Abbruchs (vgl. BBP Ziff. 4.8 S. 11) präventiv auf potentielle Quartiere von Fledermäusen unter besonderer Inaugenscheinnahme der Wandverkleidungen zu überprüfen ist (vgl. BG Ziff. 8.3 S. 18 und AF Ziff. 6 S. 5). Bei Quartierfunden sind rechtzeitig Maßnahmen zur Sicherung der ökologisch funktionalen Kontinuität vorzusehen.

Weitere Einschränkungen bestehen nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachvollziehbar nicht.

LRA Biberach – Wasserwirtschaftsamt

Auf die Stellungnahme vom 21.03.2016 wird verwiesen.

Wasserwirtschaftsamt

21.03.2016

Wasserversorgung

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Laut ISONG (Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg) liegt das Plangebiet aber im Nahbereich einer für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Grundwasserfassung (Molassebrunnen 1 & 2 der Gemeinde Wain) mit hydrogeologischer Sondersituation. Nach Rücksprache mit Herrn Dr. Armbruster vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist aus hydrologischer Sicht eine Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich, solange nicht durch ein Hydrologisches Gutachten einer(s) in der regionalen Geologie erfahrene(n) Geowissenschaftler(in) unter Berücksichtigung der lokalen Grundwasserverhältnisse nachgewiesen ist, dass die Grundwasserfassung durch die Bohrung(en) nicht beeinträchtigt wird.

Der Hinweis wird berücksichtigt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise mit aufgenommen.

Abwasser

Das Schmutz- und behandlungsbedürftige Hofflächenwasser ist über die Mischwasserkanalisation der Sammelkläranlage Weihungszell zur Behandlung zuzuleiten.

Die Anregungen werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Die Begründung wird

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf den § 55 WHG Absatz 2, der besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf den § 46 Wassergesetz, der die Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung regelt.

Weiterhin wird auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 verwiesen. Nach dieser Verordnung sollen vor der ortsnahen Einleitung die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. über Mulden, Zisternen, Gartenteiche usw.) genutzt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan soll das nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen in den im nördlich angrenzenden Betriebsgelände vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dieser Regenwasserkanal ist in den Plänen des Wasserwirtschaftsamtes nicht vorhanden. Es ist zu überprüfen, ob dieser Regenwasserkanal hydraulisch in der Lage ist das Niederschlagswasser der Dachflächen aufzunehmen.

Falls eine Ableitung des Dachflächenwassers über den Regenwasserkanal nicht möglich ist, ist das Dachflächenwasser zu versickern.

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als weiße Wanne auszuführen.

Erfolgt eine Versickerung, ist im Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass bei Versickerungen wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden keine flächigen Dacheindeckungen mit unbeschichteten Buntmetallen zugelassen sind.

Da es sich um eine gewerbliche Bebauung handelt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Einleitung in die Weihung erforderlich. Für die Erlaubnis ist eine 3-fache Ausfertigung notwendig.

Altlasten

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

ergänzt.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist in einem modifizierten Trennsystem geplant.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße, Hofflächen und Lagerplätze soll ausreichend vorbehandelt werden. Diese Niederschlagswasser sollen in einen noch zu konzipierenden Retentionsbereich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 93 eingeleitet werden. Dort sollen die Niederschlagswasser zur Retention bzw. Versickerung gebracht werden. Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen wird ebenfalls zusammen mit dem gereinigten Niederschlagswasser vor der Einleitung ausreichend retendiert. Aus dem Retentionsbereich sollen die Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden firmeneigenen Regenwasserkanal auf dem nördlich angrenzenden Firmengrundstück Flurstück Nr. 452/1 geleitet werden. Die Lage und Größe des Retentionsbereichs ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Lage des Kanals wird von häwa dem Wasserwirtschaftsamt nachgereicht. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist eine hydraulische Überprüfung vorzunehmen.

Die Hinweise werden berücksichtigt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise mit aufgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. in den örtlichen Bauvorschriften „Dacheindeckung“ ist ein entsprechender Passus enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Bodenschutz

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bitten wir die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/isn4536D>) zu bewerten. Hierbei soll keine verbal-argumentative Bewertung der Eingriffe und Ausgleichs erfolgen, sondern eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz anhand von Ökopunkten erstellt werden.

Diesbezüglich wird auch auf die am 1. April 2011 in Kraft getretene Ökokontoverordnung verwiesen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Fließgewässer

Es bestehen keine Einwendungen.

Industrie und Gewerbe

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die gewerblichen Nutzungen detailliert zu beschreiben. Auch sind gegebenenfalls Angaben zum Umgang mit und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unter Berücksichtigung der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (VAwS) vorzulegen.

Bei Anfall von gewerblichem Abwasser ist zu prüfen, ob eine Abwasservorbehandlung vor Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist. Das Niederschlagswasser ist gemäß der LfU-Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zu bewerten, sofern es versickert oder in ein Gewässer eingeleitet wird.

LRA Biberach – Landwirtschaftsamt

Auf die Stellungnahme vom 21.03.2016 wird verwiesen.

Landwirtschaftsamt

21.03.2016

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegt noch keine Eingriffsregelung vor, welche eventuell notwendige planexterne Kompensationsmaßnahmen beschreibt. Wir geben in diesem Rahmen bereits frühzeitig den Hinweis, dass das Landwirtschaftsamt gern. § 15 Abs. 6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg an der Auswahl von landwirtschaftlichen Flächen zu beteiligen ist, sofern solche für plan externe Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen.

Weitere Bedenken werden gegen die eingereichte Planung nicht erhoben.

LRA Biberach – Kreisfeuerwehrstelle

Auf die Stellungnahme vom 21.03.2016 wird verwiesen.

Kreisfeuerwehrstelle

21.03.2016

Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

3. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

4. Der Abstand Objekt- Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.

5. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte

Die Anregung wird im Rahmen der Eingriff-/Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Der Hinweis ist bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 der Hinweise enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Der Hinweis wird im Rahmen der Eingriff-/Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Die Hinweise Ziffer 1-4 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Der Hinweis wurde geprüft und

Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit	Abwägung und Beschlussvorschlag
Weite aufzuweisen. 6. Die Mindestwasserlieferung hat 1600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen. 7. Werden im Gewerbegebiet brennbare Flüssigkeiten gemäß den Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) gelagert oder in der Produktion verarbeitet oder werden gefährliche Güter und Stoffe gemäß Gefahrstoffverordnung (s. Technische Regel für Gefahrstoffe - TAGS 514-) gelagert, so sind entsprechend dimensionierte Löschwasserrückhalteeinrichtungen vorzusehen. Die Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen, hier: Richtlinie zur Bemessung von Löschwasserrückhaltanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRüRL) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.	berücksichtigt. Der Hinweis wurde geprüft und berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise mit aufgenommen.
• Jörg Lange-Eichholz (LNV-AK Biberach) 12.03.2017 Namens des LNV danke ich Ihnen für die Zusendung der Unterlagen zum Verfahren in Wain. Unsererseits bestehen keine Einwendungen gegen die Umsetzung des BP in der beschriebenen Form. Dabei gehen wir davon aus, dass die Datenerhebung für das erforderliche Fledermaus-Fachgutachten in der für Fledermäuse relevanten Jahreszeit erfolgt (die bisher erfolgte "Übersichtsbegehung" fand im Dezember (!) statt und ist diesbezüglich nicht aussagekräftig) und die ggf. erforderlichen CEF Maßnahmen in das Genehmigungsverfahren einfließen. Korrekturbedarf sehen wir allerdings beim Bericht zur Eingriffsregelung (J.Grom / D.König): 1. Für das Flst. 97/6 wurde als Biotopwert die Flächennutzungsbestimmung des BP von 1981 angesetzt. Für diesen alten BP (1981) gibt es aber keine anrechenbare Ausgleichsbestimmung, so dass unseres Erachtens hier der derzeitige Bestand (Grünland) und nicht der alte Planbestand in Anrechnung zu bringen ist. 2. Die Abgeltung des Ausgleichsbedarfs durch den Ankauf von Ökopunkten ist nur für den Fall vorgesehen, dass ein Ausgleich durch örtliche Maßnahmen auf der Gemarkung nicht möglich ist. Der Bericht zur Eingriffsregelung weist jedoch nicht nach, dass ein derartiger (zumindest teilweiser) Ausgleich auf der Gemarkung Wain oder in deren Nähe nicht möglich ist. Da es viele ökologisch sinnvoll aufwertungsfähige Potentialflächen im Gebiet gibt (z.B. Gewässerränder Weihung und Rösenbach, Ergänzung von Obstbaumbeständen in Ortsrandlage) bitten wir um den Nachweis, dass diese zum Zwecke der ausgeglichenen Aufwertung nicht erworben bzw. Aufwertungsmaßnahmen dort nicht dinglich gesichert werden können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt. Die angesprochene Biotopwertberechnung wird nochmals im Rahmen der erneuten Offenlage mit dem LRA-Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anregung wurde berücksichtigt. Weder die Gemeinde, noch der Vorhabenträger haben vergleichbare Flächen, die zu einem Ausgleich herangezogen werden können.
• Netze Südwest 12.04.2017 Gegen das Verfahren bestehen unsererseits keine Einwände. Im Bereich der Zieglerstraße sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSON, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. Zuständig für bautechnische Rückfragen ist in unserem Auftrag Herr Manz, Tel. 07393 - 958-111 oder h.manzlalerdgas-suedwest.de. Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet. s.o.

Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

s.o.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

s.o.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Der Hinweis wurde in Ziffer 1.10.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

• Netze BW

10.04.2017

Unsere Stellungnahme vom 03. März 2016 hat weiterhin Gültigkeit, wir haben keine zusätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

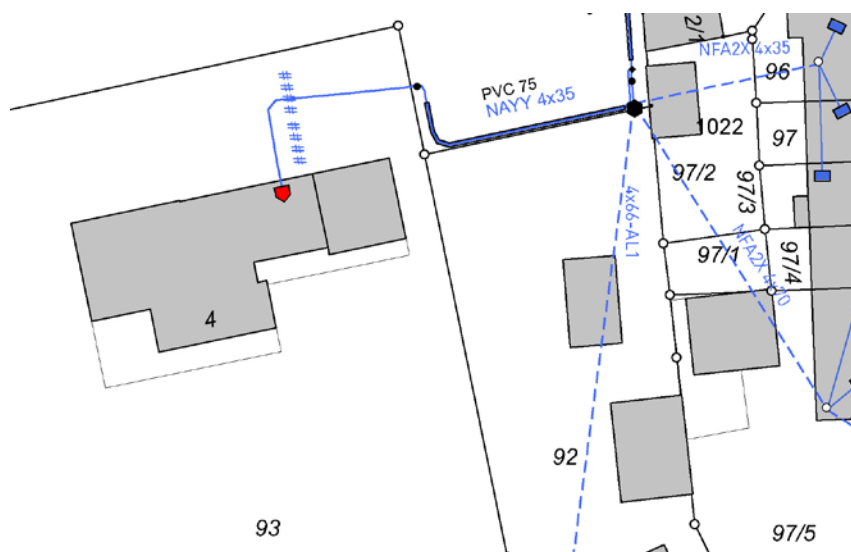
Netze BW

03.03.2016

Im Geltungsbereich befinden sich eine 0.4-kV-Freileitung sowie ein 0.4-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Ansonsten bestehen keine Einwände gegen dieses Vorhaben.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die betroffenen Leitungen/Kabel sollen im Zuge der Neubebauung / Erschließungsplanung verlegt werden. Bauliche Maßnahmen sind mit der Netze BW abzustimmen.



2. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist folgende Stellungnahme von Bürgern vorgebracht worden.

• Mehrere Anwohner

27.03.2017

Bezugnehmend auf den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Industriestr. - Flurstück NR. 97/6 und 93 legen wir die Unterzeichner Widerspruch ein und protestieren aufs heftigste dagegen. Folgende Kritik u. Widerspruchspunkte werden aufgeführt:

Entgegen der im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.3.2017 angeführten Meinung „keine Beeinträchtigung von Schutzgütern“ sind wir sehr wohl der Meinung, dass eine sehr große Beeinträchtigung derselben besteht.

Die Ausmaße bzw. die geplante Höhe der Bauwerke. Die Grenzabstände derselben, welche zu sehr starker Beschattung des Grundstückes Nr. 92 Anwesen Huber und zur Teilbeschattung der Grundstücke 97, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5 führen würden. (Anwesen Fischer, Arndt, Bauer, Tischler, Bord.)

Daraus resultierend:

- Rapide sinkende Lebensqualität und ein Erholungsfaktor der gegen null tendiert.
- Es ist mit großen Beeinträchtigungen bezüglich Abluft und Lärmemissionen zu rechnen, die zwar nach DIN 45691 festgelegt und verpflichtend sind, aber im täglichen Betrieb durch Einflüsse unbekannter Art massiv überschritten werden können.
- Beeinträchtigungen während der Abbruch bzw. der Neubauphase wie z.B. Lkw-Verkehr durch Ziegler- u. Gutenzellerstrasse. (Marode Wasserleitungen und Rohrbrüche sind vorprogrammiert.
- Es ist durch monatelange Bagger- und Bodenverbesserungsarbeiten in diesem Bereich mit heftigen Schäden an Haus und Eigentum aller Unterzeichner zu rechnen, da zu oben genannten Arbeiten schwere Baugeräte wie etwa Rüttelwalzen, Rammen usw. eingesetzt werden, welche sich durch sehr große Vibrationen auszeichnen.
- Erhebliche Wertminderung unserer Grundstücke und Häuser sind zudem die Folge.
- Fazit: Industrieansiedlungen dieser Größenordnung gehören außerhalb jeglicher Wohnbebauung!

Die Anregungen wurden dahingehend berücksichtigt, dass am 10.05.2017 und am 21.06.2017 eine Anwohner-Information vor Ort und im Rathaus stattfand. Die vorliegende Planung wurde mit den Anwohnern abgestimmt.

Aufgestellt am: 12.07.2017

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner