

# Gemeinde Bodnegg

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber den zu ändernden Plänen anderslautende planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB	12
4	Zusätzliche bzw. gegenüber den zu ändernden Plänen anders lautende örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	13
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	37
10	Begründung – Sonstiges	39
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	42
12	Begründung – Bilddokumentation	43
13	Verfahrensvermerke	44

# 1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

## 2

## Zusätzliche bzw. gegenüber den zu ändernden Plänen anderslautende planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

---

### 2.1

GE

#### Gewerbegebiet

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

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügensstätten) werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

### 2.2

GRZ ....

#### Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.3

WH .... m

#### Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und:

- bei (Haupt-)Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei (Haupt-)Gebäuden und sonstigen bauliche Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

- bei (Haupt-)Gebäuden und sonstigen bauliche Anlagen mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei (Haupt-)Gebäuden und sonstigen bauliche Anlagen mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüberliegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

## 2.4 FH .... m

### **Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und:

- bei (Haupt-)Gebäuden und sonstigen bauliche Anlagen mit einem Terrassengeschoß: der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante des Dachfirstes in der

Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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

## 2.5 Höhe von Silos und Tanks

Die Höhe von Silos und Tanks innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt max. 25,00 m über dem natürlichen Gelände. Diese sind auf max. 25 % der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 15/3, 15/4, 15/5 und 15/10 zulässig.

Im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 15/21 und 15/34 sind keine Silos zulässig. Tanks sind bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.

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

## 2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt 9,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

## 2.7



## Baugrenze

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**
- In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.9**
- 
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen (auch keine Zufahrten von der Kreis-Straße (K 7986) und der Landes-Straße (L 326)) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10**
- 
- Verkehrsflächen als Versickerungsfläche und Begleitfläche;** für Zufahrten, Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);  
Pro Grundstück wird nur eine Zu- und Abfahrt mit 5,00 m Breite über die Verkehrsflächen als Versickerungsfläche und Begleitfläche zugelassen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.11**
- 
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
- Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.13 Umgang mit Niederschlagswasser und Schmutzwasser in dem Baugebiet**
- In dem Baugebiet ist unbelastetes Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung hat über eine mind.

30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Alternativ zur flächenhaften Versickerung ist eine Rigolenversickerung über die belebte Bodenzone möglich. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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

Das anfallende Schmutzwasser muss der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

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

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

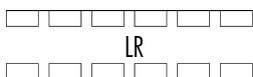
Werbeanlagen dürfen zum Schutz nachtaktiver Insekten nicht beleuchtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.15 Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für Kfz-Stellplätze ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.16** 

**Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Bodnegg sowie des betreffenden Ver- und Entsorgungsträgers.

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

**2.17**     **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**     Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**2.18**     **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**     Pflanzungen:

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

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Bäume 2. Wuchsklasse**

Obsthochstämme

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Sal-Weide

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Salix caprea

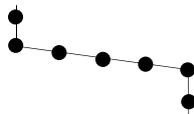
#### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung reicht über die Abgrenzung ("Nutzungskordel") hinweg.

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

2.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" der Gemeinde Bodnegg.

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

2.21

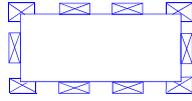


**Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II"**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Kofeld II" (Fassung vom 12.05.2000) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.22



### **Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III"**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Kofeld III" und örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 25.08.1999, rechtsverbindlich seit 04.04.2008) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und örtliche Bauvorschriften vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

---

### 3.1 Zugeordnete Zahl an Ökopunkten

Durch die vorliegende Planung wird eine planungsrechtlich festgesetzte, bisher nicht umgesetzte Ausgleichsfläche überplant. Der hierdurch verursachte Eingriff in Höhe von 7.800 Ökopunkten wird durch die Zuordnung von bei der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH noch zu erwerbenden Ökopunkten in selbigem Umfang kompensiert.

Hinweise:

Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des Weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt. Der Erwerb der Ökopunkte erfolgt rechtzeitig vor Satzungsbeschluss nach Herstellung des Einvernehmens mit den zuständigen Fachbehörden. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der o.g. Ökopunkte wird der Unteren Naturschutzbehörde noch vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" der Gemeinde Bodnegg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kofeld II" (Fassung vom 12.05.2000) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kofeld III" und örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 25.08.1999, rechtsverbindlich seit 04.04.2008) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und örtliche Bauvorschriften vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

4.2 **Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 **SD/PD/WD/FD**

**Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

#### 4.4 Materialien

Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.6 Werbeanlagen in dem Baugebiet

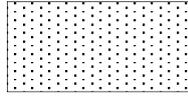
Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf pro Wand höchstens 50 m<sup>2</sup> betragen.

Die Beleuchtung der Anlagen ist zum Schutz nachaktiver Insekten nicht zulässig.

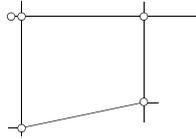
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

15/10

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4

#### Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.5

#### Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Umgang mit Niederschlagswasser und Schmutzwasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m

- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt 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.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung

des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 5.6 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

## 5.7 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 LBO.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs.5 Ausführungsverordnung.

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

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

Die Feuerwehr Bodnegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Ravensburg kann - aufgrund einer Fahrtzeit  $> 5$  min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, sollten Aufenthaltsräume keine Rettungshöhe von 8 m ausweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

## 5.8 Ergänzende Hinweise

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

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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten

Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

Nebenanlagen dürfen innerhalb des nicht überbaubaren Grundstücksstreifens entlang der L 326 nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

### **5.9 Plangenaugigkeit**

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

### **5.10 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenzen und Flächen ohne bauliche Anlagen).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 18.05.2018 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.05.2018.

### **§ 2 Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden insgesamt 7.800 Ökopunkte zugeordnet, welche vom Bauherren bei der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben werden.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.05.2018. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 02.05.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Kofeld II" (Fassung vom 13.02.1998, geändert am 12.05.2000) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" (Fassung vom 25.08.1999, rechtsverbindlich seit 04.04.2008) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte in diesem Bereich vollständig ersetzt.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

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

- zu den Dachformen
- zu den Materialien
- zu den Farben
- zu den Werbeanlagen in dem Baugebiet

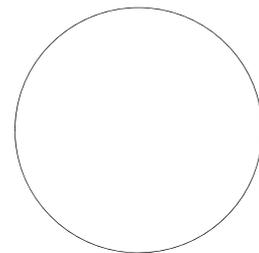
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §5 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" der Gemeinde Bodnegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bodnegg, den .....

.....  
(Bürgermeister Frick)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Die Gemeinde Bodnegg plant in dem Gemeindeteil "Kofeld", südlich der Kreis-Straße K 7986 die bestehenden, verbindlichen Bebauungspläne "Kofeld II" und "Kofeld III" zu ändern, um die Erweiterungsabsichten des in diesem Bereich bestehenden Betriebes planungsrechtlich zu ermöglichen.
- 7.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung der Bebauungspläne "Kofeld II" und "Kofeld III" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Bebauungspläne "Kofeld II" und "Kofeld III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Gemeindegebietes, im nordwestlichen Bereich von "Kofeld". Im Osten des Gebietes grenzt die Landes-Straße L 326 an. Im Norden verläuft das Plangebiet, in Teilen, an der Kreis-Straße K 7986. In westlich und südlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Straße "Hausäcker" und bestehende Bebauung begrenzt.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich setzt sich aus dem eigentlichen Plangebiet sowie den Änderungsgeltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Kofeld II" und "Kofeld III" zusammen. Da der nördliche Teil der Erweiterungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kofeld II" und der südliche Teil der Erweiterungsfläche im Bebauungsplan "Kofeld III" liegt, müssen beide Bebauungspläne geändert werden.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit der Flr.-Nr.: 15/3, 15/4, 15/5, 15/10, 15/21 und 15/34.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den gehölz- bzw. waldreichen grünlandgeprägten Kulturlandschaften der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich, im Osten, ein bestehendes Gebäude. Im restlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist in den überwiegenden Teilen des Geländes eine nahezu ebene Fläche auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sind unproblematisch.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den in diesem Bereich bestehenden Betrieb. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes sollen daher zeitnah gewerbliche Weiter-Entwicklungsmöglichkeiten und der betriebswirtschaftliche Erfolg des ortsansässigen Unternehmens sowie ein ausgewogenes Angebot an Arbeitsplätzen sichergestellt werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 3.1.6 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. [...]
- 3.1.9 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.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen

nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raum-kategorien"

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Bodnegg als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.4 Regionale Grünzüge und Vorbehaltsgebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

7.2.3.5 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 4.36.072 "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches verläuft knapp außerhalb der Planung.

7.2.3.6 Die Gemeinde Bodnegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Im Bebauungsplan sind die überplanten Flächen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erfüllt. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

7.2.3.7 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

7.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Bodnegg geprüft, da es sich um Erweiterungsflächen des bestehenden Betriebes handelt.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die die Belange des Naturschutzes, des Immissionsschutzes und des Bodenschutzes hingewiesen.
- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Kofeld II" und "Kofeld III" zu ändern, um die Erweiterungsabsicht des bestehenden Betriebes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Änderung "Kofeld II" wird in dem Deckblatt von "Kofeld III" als Ergänzung aufgenommen.
- 7.2.4.4 Für das Plangebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Bebauungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.5 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Einwirkorten eingehalten werden.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen, die für die jeweiligen Gewerbebetriebe erforderlich sind, verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht in Verbindung mit den geänderten, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.8 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 6.300 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Planbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

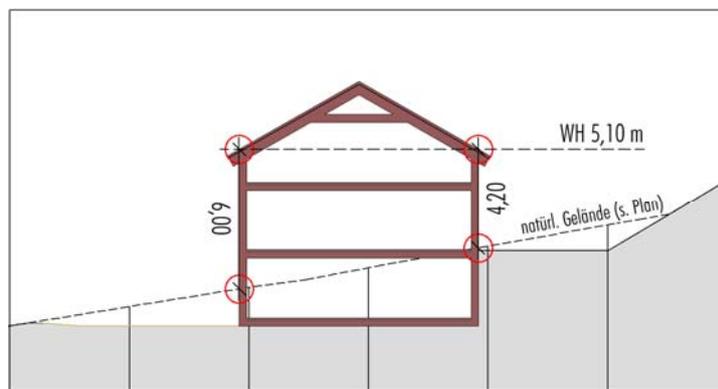
7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Vergnügungsstätten. Für die genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.

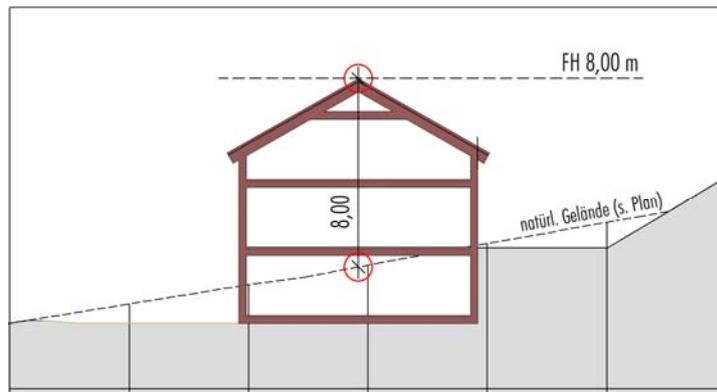
7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,67 bzw. 0,60 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,67 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über natürlichem Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Im nördlichen Bereich sind die Wand- und Firsthöhen auf den Bestand orientiert. Im südlichen Bereich sind diese entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in diesem Bereich festgesetzt.



Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Wandhöhe sind beispielhaft.



Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Firsthöhe sind beispielhaft.

- 7.2.5.4 Werbeanlagen sowie Silos und Tanks werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Durch die Bauherrschaft ist darauf zu achten, dass im Rahmen der erstmaligen Erschließungsmaßnahmen der Baugrundstücke Hauskontrollschächte angelegt werden. Diese sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten und damit ein uneingeschränkter Zugang zu gewährleisten. Da die Lage der Kontrollschächte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes zumeist nicht abschließend bekannt ist, wird darauf hingewiesen, dass deren Freihaltung und der uneingeschränkte Zugang auch dann zu gewährleisten sind, wenn sich diese innerhalb festgesetzter Baugrenzen bzw. festgesetzter Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. befinden.
- 7.2.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.5.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.6 Infrastruktur**

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

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Hausäcker", die Kreis-Straße K7986 mit späterer Einmündung in die Landes-Straße L326 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landes-Straße L326 besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B32 in Richtung Ravensburg und die Autobahn A96. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich Kofeld mit den Linien 101 und 102 des Schuler GmbH Omnibusverkehrs des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsbundes u.a. in Richtung Ravensburg gegeben.

## **7.2.8 Wasserwirtschaft**

- 7.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Für das Gebiet erfolgt ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Bei Erweiterung des Gewerbegebietes fallen Abwässer in Form von Schmutzwasser (gewerbliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser) und unbelastete Niederschlagswasser (von den Dächern) an.
- 7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.8.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.8.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen.

## **7.2.9 Geologie**

- 7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.9.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

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

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit grundsätzlich nicht erforderlich. Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird jedoch eine festgesetzte, bisher nicht umgesetzte Ausgleichsfläche überplant. Das hierdurch entstehende Ausgleichs-Defizit ist zu ermitteln und an anderer Stelle nachzuweisen.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt nördlich von Bodnegg, am Rande der Ortschaft "Kofeld". Nördlich des Geltungsbereiches bestehen Bestandsgebäude und die Kreisstraße 7986. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich direkt an die Straße an. Auch westlich und südlich des Geltungsbereiches kommt die Straße "Hausacker" sowie Bestandsgebäude vor. Die L 326 (Verbindungsstraße zwischen Rotheidlen und Waldburg) grenzt im Osten am Gebiet an. Bestandsgebäude der Käserei befinden sich im östlichen Geltungsbereich. Im südlichen und westlichen Bereich kommen landwirtschaftliche Flächen in Form von Acker und Grünland vor.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment Bestandsbebauung. Die freien Flächen im westlichen und südlichen Gebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Es kommt eine Fettwiese im

südlichen Bereich sowie Acker im westlichen Geltungsbereich vor. Die bereits von Bebauung bestehenden Flächen werden von der Käserei genutzt. Eine Zufahrt, welche voll versiegelt ist, besteht ebenso im südlichen Geltungsbereich. Im nördlichen Gebiet einige Bäume oder Sträucher vor.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 15 m östlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072). 170 m nördlich liegt das kartierte Biotop "Feldgehölz nördlich Kofeld" (Nr. 1822-4436-6651). Etwa 150 m südöstlich des Bereiches kommen Flächen des Biotoverbundes mittlerer Standort vor. 250 m westlich des Gebietes liegen Flächen, die dem Wildtierkorridor der internationalen Bedeutung zugeordnet werden können.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört aus geologischer Sicht zur Einheit der Hasenweiler-Schotter. Es kommen fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter vor. Die Böden können laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg als Braunerde- Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern beschrieben werden. Im Bereich der Bestandsbebauung sind die Böden vollständig versiegelt und damit bereits funktionslos. Auch im westlichen Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen bereits anthropogen geprägt sind, da es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung gibt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen sind. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Es liegen auch keine Gewässer in räumlicher Nähe zum Gebiet. Die Wasserdurchlässigkeit kann als mittel bis stellenweise hoch beschrieben werden. Auf Grund des geringen Höhengefälles im Gebiet stellen Hang- und Sickerwässer kein Problem dar.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die landwirtschaftlichen Flächen produzieren Kaltluft. Die Produktion steht in direktem Austausch mit den nördlich und westlich angrenzenden ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen in Verbindung. Frischluftproduzenten in Form von Gehölzen können im nördlichen Teil des Gebietes nachgewiesen werden.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Naturraum des Oberschwäbischen Hügellandes, das generell als beliebtes Erholungsgebiet beschrieben werden kann. Es besteht ein ausgeprägtes eiszeitliches Relief (Drumlin-Landschaften). Das Plangebiet ist von gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und hat für die Erholung keine Bedeutung. Das westliche Plangebiet ist von Richtung Süden, Osten und Westen her gut einsehbar. Nördlich liegt ein Hügel, von dem das Gebiet ebenfalls gut einsehbar ist. Den daran

anschließenden Flächen ist eine Blickbeziehung in das Gebiet nicht möglich. Die Bestandsgebäude verdecken teilweise die Sichtbeziehung auf das westlich und südlich liegende Plangebiet.

## **8.2.2 Auswirkungen der Planung**

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper gehen die im Süden und Westen des Plangebietes bestehenden landwirtschaftliche Flächen verloren. Das Plangebiet ist von einigen Straßen umgeben, sodass eine Zerschneidung von Lebensräumen ausgeschlossen werden kann.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die Schutzgebiete und Biotop, welche alle außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden von der Planung nicht tangiert. Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen oder Veränderungen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. In geringem Umfang sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um 0,62 ha handelt. Ein Teil der Flächen ist bereits bebaut; zudem grenzt das Gebiet in alle Richtungen an Bestandsbebauung oder durch Verkehrswege versiegelte Flächen an.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Es entfallen Flächen der Kaltluftproduktion. Die umliegenden Flächen, außerhalb des Plangebietes produzieren jedoch weiterhin Kaltluft und ermöglichen eine gute Versorgung des Orts-Teils "Kofeld".
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die landwirtschaftlichen Flächen). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

### 8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen (pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum). Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 8.2.3.3 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Werbeanlagen dürfen zum Schutz nachtaktiver Insekten nicht beleuchtet werden.
- 8.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird

von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

## 8.2.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

8.2.4.1 Der Bebauungsplan "Kofeld III", in der Fassung vom 25.08.1999 hat auf Teilen der Fl.-Nr. 15/10 Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne "Kofeld II" und "Kofeld III" vorgesehen. Die festgesetzten Maßnahmen auf dem Fl. 15/10 für den Bebauungsplan Kofeld II wurden bislang nicht umgesetzt. Auf Grund der Überplanung dieser Flächen mit einem Gewerbegebiet ist ein Ausgleich der oben genannten Ausgleichsflächen nötig. Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Fl. 15/10 welche für den Bebauungsplan Kofeld III zugewiesen wurde, konnte bereits bei Mohrhaus auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 946/1 umgesetzt werden. In Summe wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" ausschließlich der Ausgleich für die Fl. 15/10 für den Bebauungsplan Kofeld II nötig.

8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (vor Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen) der Planung (Zustand nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen) gegenübergestellt. Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker	600	4	2.400
	Summe Bestand	600		2.400
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Extensivgrünland (Fettwiese)	600	13	7.800
45.40b	Streuobstbestand (12 Bäume)	600	4	2.400
	Summe Planung	600		10.200
	Summe Planung			10.200
	Summe Bestand			2.400
	Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)			+7.800

8.2.4.3 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen: Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff im Ausmaß von 7.800 Ökopunkten für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden wird

durch die Zuordnung von bei der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH noch zu erwerbenden Ökopunkten in selbigem Umfang kompensiert.

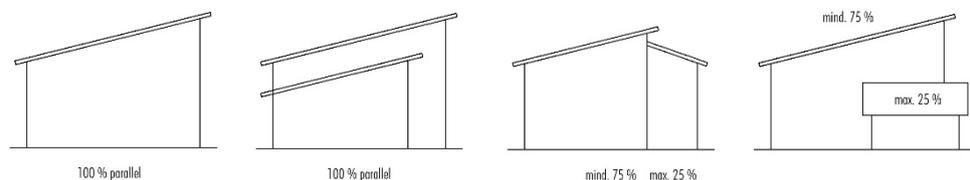
## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften ist möglichst gering gehalten, so wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Gleichzeitig sind Fehlentwicklungen, vor allem hinsichtlich der Dachform, Materialien sowie Werbeanlagen ausgeschlossen.

### 9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und ermöglichen gewerbliche Dachformen. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



9.1.2.2 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

9.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung zeitgemäßer Gewerbebauten. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.

9.1.2.4 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper sowie auf Vorschriften der Dachneigung wird verzichtet.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Werbeanlagen**

- 9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

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

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.2.3 Bei Umsetzung eines entsprechenden Teiles der neu dargestellten Bauflächen ist mit einer Konsolidierung der Bevölkerungs-Struktur und der gewerblichen Situation zu rechnen.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Erschließung**

10.2.1.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.1.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch

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

10.2.1.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Ravensburg

10.2.1.5 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Bad Waldsee

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 15.11.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 10.11.2017 wie folgt Berücksichtigung (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung 2.5: Höhe von Silos und Tanks
- Ergänzung der Festsetzung 2.10: Verkehrsflächen als Straßenversickerungsfläche und Begleitfläche
- Ergänzung der Festsetzung 2.10 um die Begrenzung der Zu- und Abfahrt auf 5,00 m
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 26.02.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 09.03.2018 wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.02.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.03.2018 enthalten):

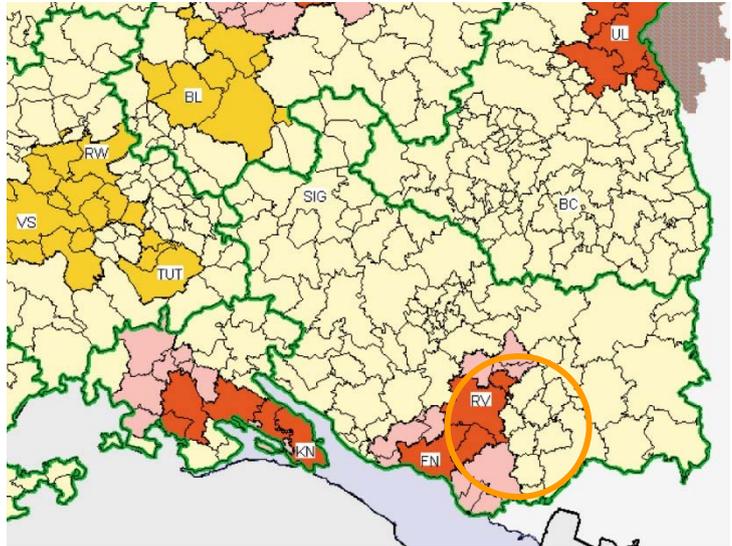
- Überarbeitung der Festsetzung 2.6 Höhe von Silos und Tanks; Tanks sind bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig
- Ergänzung der Festsetzung 2.11 um den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ergänzung der Festsetzung 2.14 um den Insektenschutz bei Werbeanlagen
- Anpassung der Baugrenze im Bereich der Landesstraße
- Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl im Bereich der Grundstücke 15/21 und 15/34
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift 4.6 Fläche der Werbeanlagen
- Hinweise zur Zustimmung der Straßenbauverwaltung zu Nebenanlagen und zum Brandschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.3 Bei der Planänderung vom 02.05.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.05.2018 wie folgt Berücksichtigung:

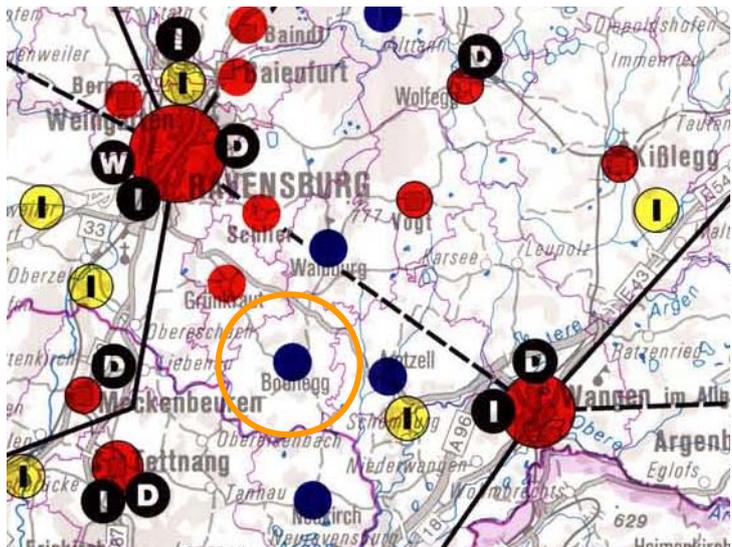
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.05.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2018 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung 2.9: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Ergänzung der Planzeichnung (Nr. 15/8 PlanZV) für die Fläche zwischen den Baugrenzen und der Landesstraße als nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Ergänzung der Festsetzung 4.6: Keine Beleuchtung der Werbeanlagen zum Schutz nachtaktiver Insekten

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Darstellung als gemischte Baufläche (M)



Blick auf den bestehenden Gewerbebetrieb (Käserei) und die angrenzende Wohnbebauung aus Richtung Südosten



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Westen



Blick auf den angrenzenden Waldrand im Nordwesten des Plangebietes



**13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2016 .  
Der Beschluss wurde am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Bodnegg, den .....

.....  
(der Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 13.01.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 23.12.2016).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 (Billigungsbeschluss vom 10.11.2017; Entwurfsfassung vom 24.10.2017; Bekanntmachung am 16.11.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 26.02.2018 (Billigungsbeschluss vom 09.03.2018; Bekanntmachung am 22.03.2018) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Bodnegg, den .....

.....  
(der Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 29.11.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.01.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 16.11.2017 (Entwurfsfassung vom 15.11.2017; Billigungsbeschluss vom 10.11.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 26.02.2018 (Billigungsbeschluss vom 09.03.2018; Anschreiben vom 19.03.2018) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Bodnegg, den .....

.....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.05.2018 über die Entwurfsfassung vom 02.05.2018 .

Bodnegg, den .....  
(der Bürgermeister)

### 13.5 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 02.05.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.05.2018 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bodnegg, den .....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bodnegg, den .....  
(der Bürgermeister)

### 13.7 **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodnegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Bodnegg, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 24.10.2017  
Plan geändert am: 15.11.2017  
Plan geändert am: 26.02.2018  
Plan geändert am: 02.05.2018

Planer:

.....  
(i.A. C. Wandinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.