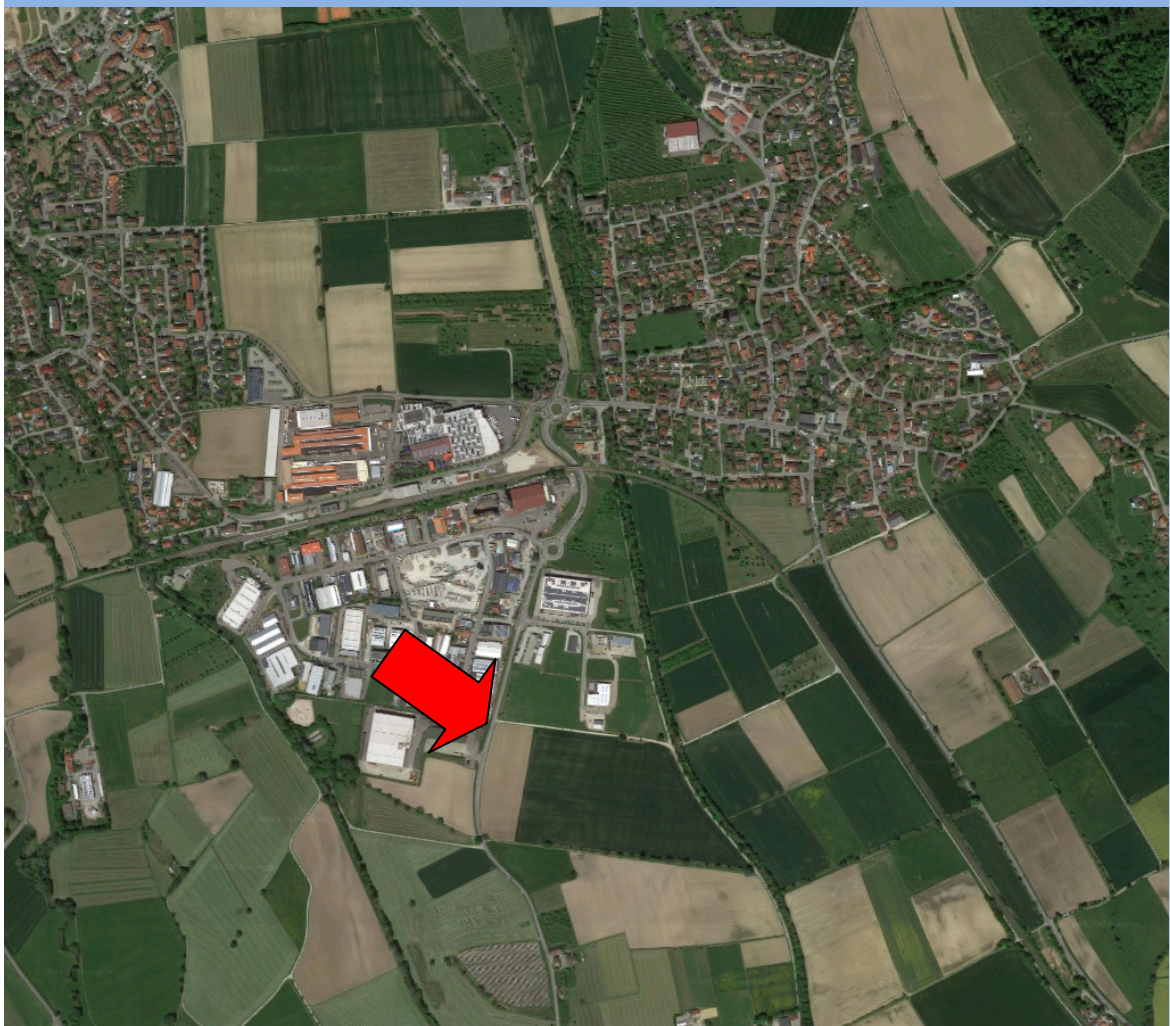


Bebauungsplan `Gewerbegebiet Neufrach – Ost IV`

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Salem über die Aufstellung des Bebauungsplanes

**`Gewerbegebiet Neufrach – Ost IV`
und
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
`Gewerbegebiet Neufrach – Ost IV`**

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat am für den Bebauungsplan `Gewerbegebiet Neufrach - Ost IV` unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom
2. Umweltbericht vom
3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder versickern von Niederschlagswasser gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO,

verstößt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Salem, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nachstehend genannte Nutzung im Plangebiet nicht zulässig ist:

- Einzelhandelsbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeführten Ausnahmen Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe (Gh max) und der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

1.2.2.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt ab dem Bezugspunkt m ü. NN (Konkretisierung im weiteren Verfahren)

- Gesamthöhe max. 12,50 m

- 2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- 2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**
Zulässig ist die
- offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO
- und die
- abweichende Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO, mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Garagen und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen und der Abstandsflächen zur Kreisstraße 7759, zulässig.
Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.
- 4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen und der Abstandsflächen zur Kreisstraße 7759, zulässig.
- 5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:
- Abstandsflächen zur Kreisstraße 7759.
- 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:
- Straßenverkehrsflächen / Erschließungsstraße
- 7.0 Ableitung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Im zeichnerischen Teil sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Ableitungsmulden und außerhalb des Geltungsbereichs Retentions- und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser ausgewiesen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und gem. Pflanzenliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der jeweiligen Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zweckbestimmung:

- Baumreihe entlang der Kreisstraße 7759.

8.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Retentions- und Ableitungsmulden
- Verkehrsbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße

Das Verkehrsbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße darf für Zufahrten auf die privaten Baugrundstücke unterbrochen werden.

9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

10.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

10.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der Aachau strahlen.

11.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

11.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 384.151 Punkten erfolgt durch:

a) den Zukauf von Biotopwertpunkten bei der Markgräflisch badischen Verwaltung Salem aus der Maßnahme `Elsegg`:

- Flst.-Nr. 162, 172, 188, Gemarkung Buggensegel,
- Flst.-Nr. 154, Gemarkung Grasbeuren,

b) die Herstellung eines Fischaufstiegs an der Deggenhauser Aach, Fluß-km 2,414,

- Fl. St. Nr. 123/1'+ 130, Gemarkung Neufrach,

zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers.

Salem, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoß, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

2.1. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) teilweise betroffen.

Es wird empfohlen, die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart 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 zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Den jeweiligen Bauanträgen ist eine Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Überschuss an Erdaushubmaterial beizufügen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

6. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

7. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich, auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang der Kreisstraße 7759 und der Erschließungsstraße, im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus palustris	Spree-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Laubbäume 1. + 2. Ordnung zur Entwicklung der Flussaue entlang der Deggenhauser Aach (außerhalb des Plangebietes)

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

3. Laubbäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen und für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Grünflächen (Erweiterung der Flussaue entlang der Deggenhauser Aach)

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

4. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose

5. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

6. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

7. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Neufrach - Ost IV` entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Pultdächer,
- Satteldächer,
- begrünte Flachdächer.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind:

- ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien,
- extensive Dachbegrünungen.

Unzulässig sind:

- kupfer- und bleigedekte Dächer.

Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehruzufahrten und – aufstellflächen sind als Schotterrassen auszuführen.

4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und in die im Plan dargestellten Retentions- und Ableitungsmulden abzuleiten.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Salem übereinstimmt.

Salem, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
 - 2.1 Alternativen
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2. Gewässer
 - 4.2.1 Überflutungsflächen
 - 4.3 Denkmalschutz
 - 4.4 Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten
 - 4.4.1 Abfalltechnische Untersuchung von Oberboden und Unterboden
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bebauung
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten
7. Flächenbilanz

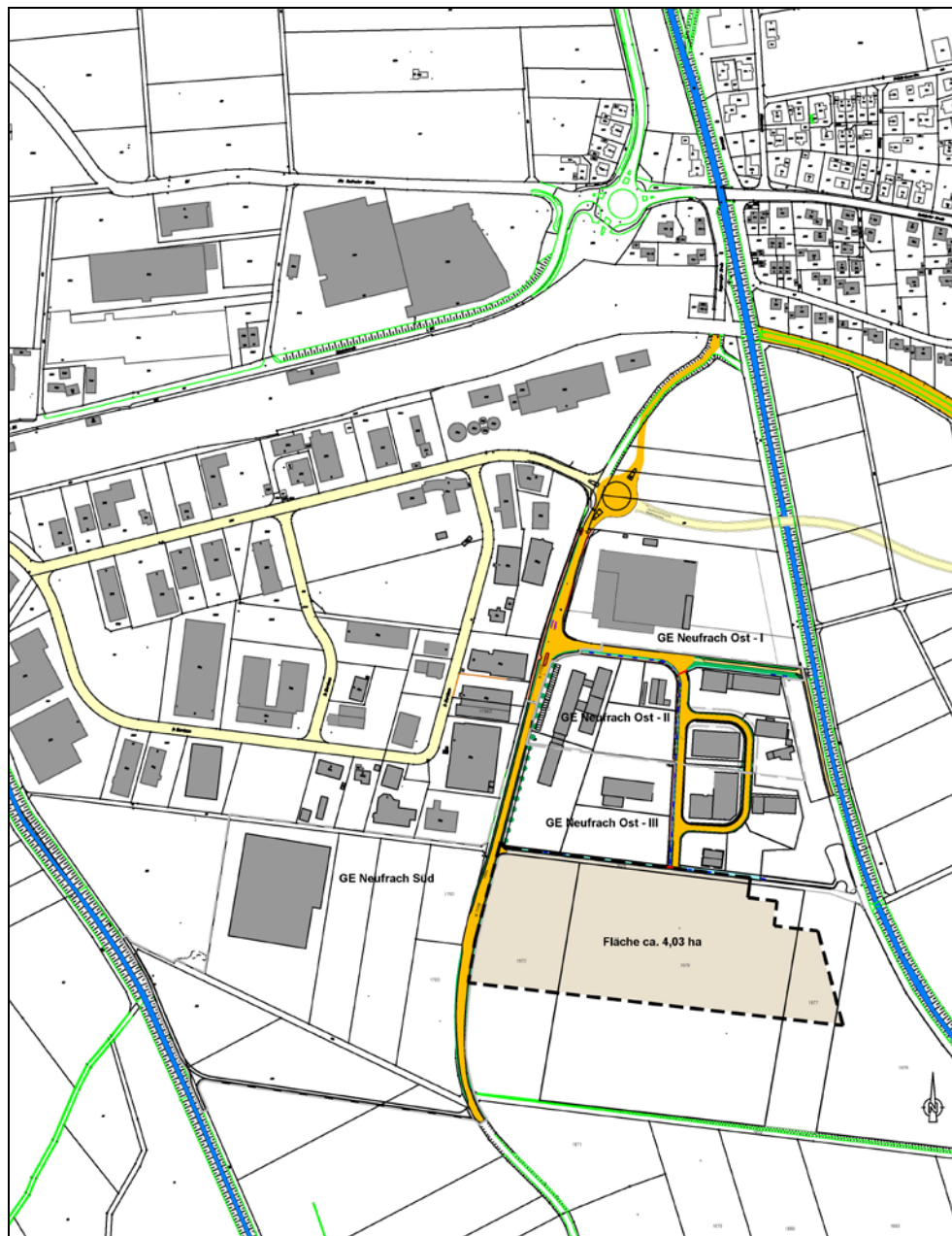
1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Teilortes Neufrach der Gemeinde Salem und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an.

Der ca. 4,03 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden vom Bebauungsplangebiet `Gewerbegebiet Neufrach Ost II`,

- im Westen von der Kreisstraße 7759 Neufrach – Biuggensegel, und den daran angrenzenden Gewerbegebieten `Neufrach West` und `Neufrach Süd`,
- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen / Acker,
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen, die sich bis zu einem entlang der Deggenhauser Aach verlaufenden Wirtschafts- und Wanderweg erstrecken.



Lageplan (ohne Maßstab)

Die weitgehend ebene Fläche liegt im Mittel auf ca. 432,20 m ü. NN und umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 1679 (Teil) - Wirtschaftsweg,
- Fl. St. Nr. 1673 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche / Acker,
- Fl. St. Nr. 1676 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche / Acker,
- Fl. St. Nr. 1677 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche / Acker,
- Fl. St. Nr. 1678 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche / Acker.
-



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Schon seit etlichen Jahren konzentriert sich die gewerbliche Entwicklung der Gesamtgemeinde Salem auf den Standort Neufrach. Hier hat sich mittlerweile eine vielfältige Struktur kleinerer und mittlerer Betriebe angesiedelt, die ein breites Spektrum an wohnortsnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen anbieten.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der Gesamtkonzeption `Gewerbegebiet Neufrach – Ost`, die zum Ziel hat, Gewerbeflächen in Abschnitten und bedarfsorientiert zu entwickeln. Seit dem Jahr 2010 wurden von Norden her drei Abschnitte erschlossen, die mittlerweile weitgehend bebaut sind oder wie z. B. im GE Neufrach Süd, den dort ansässigen Betrieben als Entwicklungsmöglichkeit dienen.

Der Gemeinde Salem liegen konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche mehrerer Betriebe vor, die auf den wenigen, noch zur Verfügung stehenden Grundstücken nicht realisiert werden können. Der vierte Abschnitt umfasst die südlich an das Gewerbegebiet `Neufrach – Ost III` angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

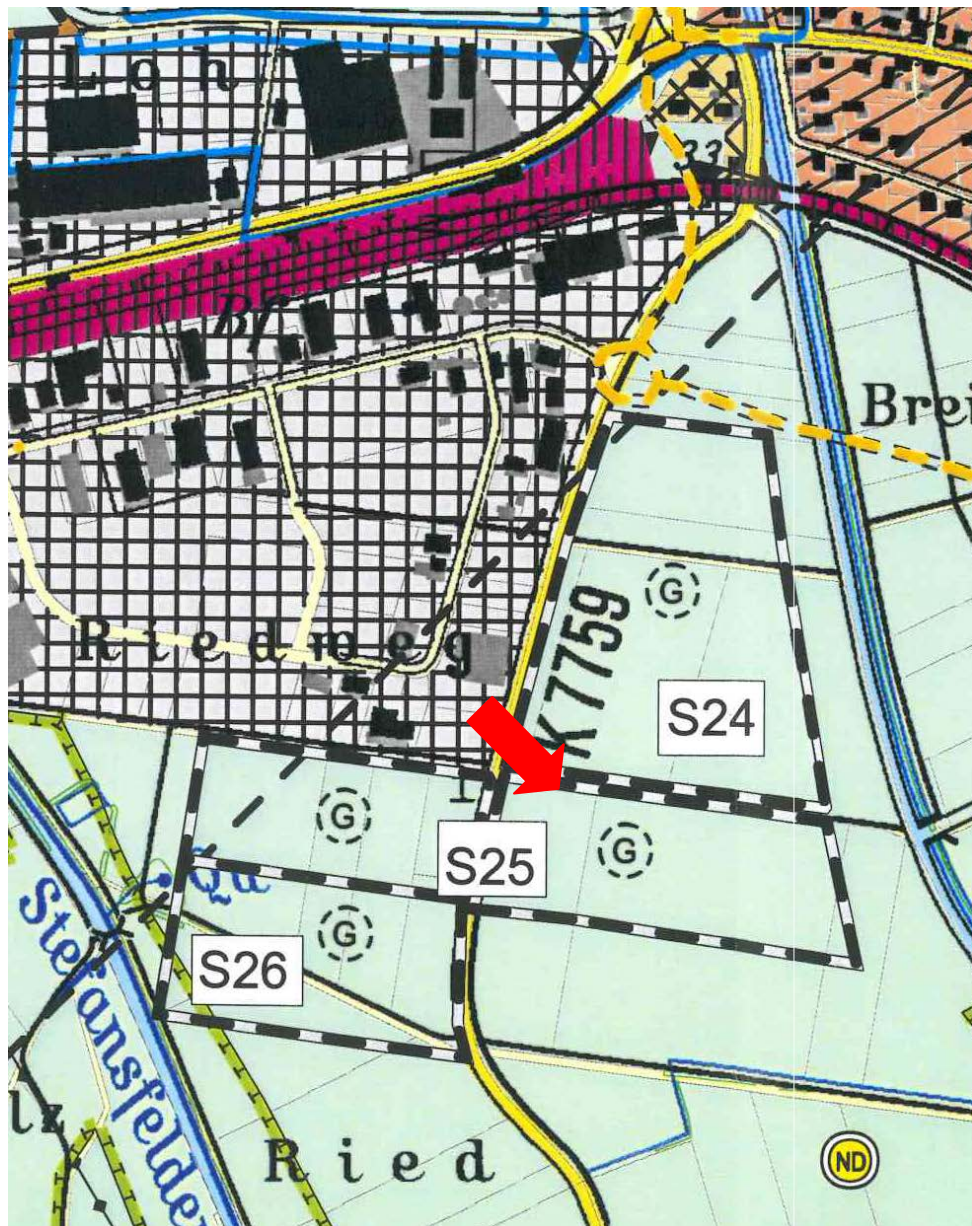
2.1 Alternativen

Wie unter Pkt. 2. dargestellt, sind die Gewerbeflächen westlich der Kreisstraße 7759 (Riedweg – Oberwiesen) und die Abschnitte Ost I und Ost II vollständig bebaut, im Abschnitt Ost III stehen lediglich zwei kleinere Grundstücke zur Verfügung. Das GE Neufrach – Süd dient der Fa. Salem Frucht GmbH Co. KG, die dort ihren derzeit noch mehrere Standorte umfassenden Betrieb mittelfristig zusammenfassen möchte.

In den anderen Teilorten der Gesamtgemeinde stehen Gewerbeflächen allenfalls untergeordnet und ausschließlich zugunsten dort bereits ansässiger Betriebe zur Verfügung. Die Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Neufrach bietet sich auch durch seine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr (Bahnhof Mimmenhausen mit Bushaltestelle) an.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches – mit Ausnahme von zwei kleinen Teilflächen im Süden und im Osten des Plangebietes - als gewerbliche Flächen dargestellt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

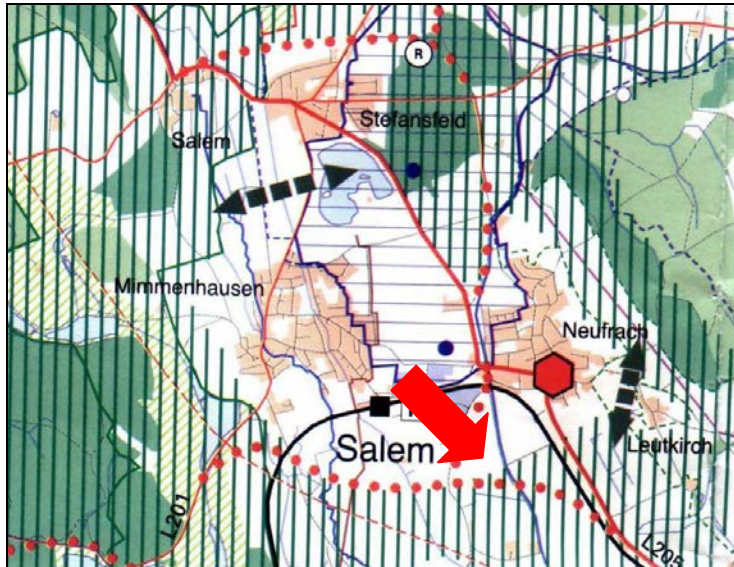


FNP- Ausschnitt Gemeindeverwaltungsverband Salem

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist Salem als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet. Die Gemeinde liegt an der im Regionalplan dargestellten Entwicklungsachse (4) „Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn“.

Der südlich der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen verlaufende regionale Grünzug wird von der Planung geringfügig tangiert.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Am nördlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, der von der Kreisstraße 7759 abzweigt und an den parallel zur Deggenhauser Aach gelegenen Wirtschafts- und Wanderweg anschließt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes stehen einige Obst-Hochstämme, darunter ein stattlicher, das Landschaftsbild prägender Birnbaum.



Blick von Südosten auf das Plangebiet

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §32-Biotope. Der Gehölzbestand entlang der Deggenhauser Aach sowie das Schilfröhricht entlang des südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Grabens `Rübacker` sind als geschützte Biotope kartiert.



Biotopkartierung LUBW

4.2 Gewässer

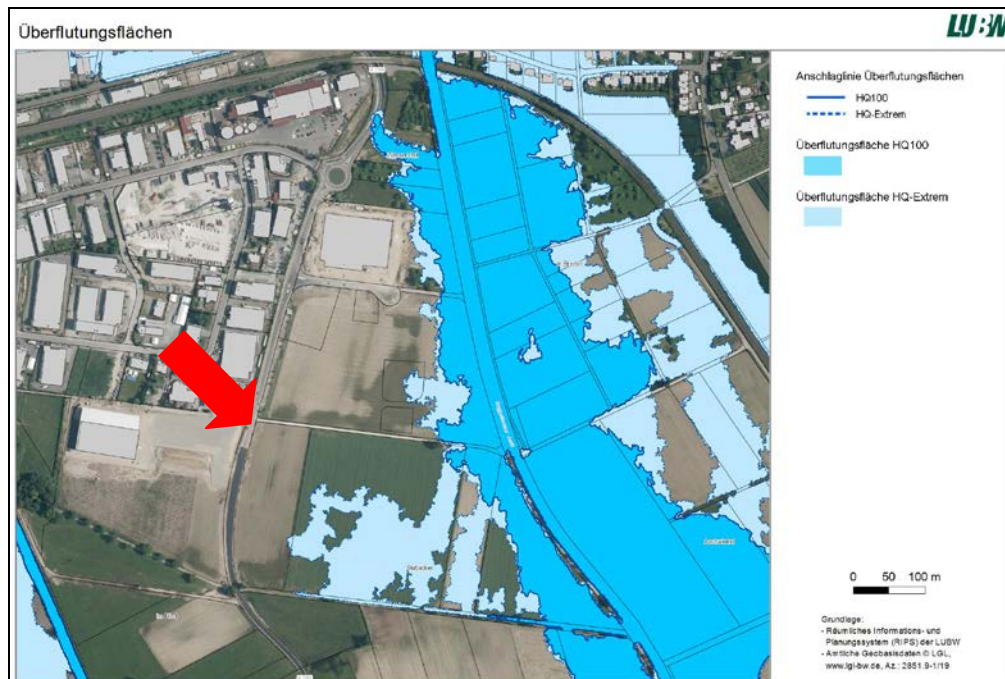
Östlich des Plangebietes verläuft die Deggenhauser Aach als Gewässer 1. Ordnung.



Gewässerkartierung LUBW

4.2.1 Überflutungsflächen

Die Überflutungsflächen des HQ100 liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist jedoch teilweise vom HQextrem betroffen.



Überflutungsflächen LUBW

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

4.4 Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten

Bereits im Jahr 2006 wurde für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen vom Büro Buchholz + Partner GmbH, Heiligenberg, auf der Grundlage von insgesamt 10 Rammkernbohrungen und 17 Rammsondierungen ein ingenieurgeologisches Baugrundgutachten erstellt. In der Zusammenfassung heißt es:

„Der Untergrund lässt sich in zwei Baugrundsichten einteilen. Von der Geländeoberfläche nach unten steht zunächst Tallehm, gefolgt von örtlich vorhandenen Torf- und Muddeschichten und Auesand an. Diese obere Zone erreicht zwischen rd. 1,5 und über 4 m Tiefe. Darüber steht bis über die mittlere Erkundungstiefe von 6 m hinaus Moränesand und Schmelzwasserkies an, in einzelnen Schichten auch Moräneschluff und Geschiebemergel. Im Detail sind vielfältige Variationen beim Schichtaufbau zu beobachten.

Nach der geologischen Karte ist im Westen des Plangebietes mit flach anstehendem Kiesuntergrund zu rechnen, was sich in groben Zügen bestätigt hat.

Im Kies- und Sanduntergrund ist ein flächenhaft durchlässiger Grundwasserleiter vorhanden, der freie Wasserspiegel steht zwischen 1,2 m und 1,8 m u. Gelände an. Unter mächtigen, schlecht durchlässigen Rinnenfüllungen ist das Grundwasser stark gespannt.

Die vorerst noch grobmaschige und ungleichmäßige Verteilung der Erkundungspunkte lässt einen Trend der Gründungseignung erkennen. Die drei unterschiedlichen Schwierigkeitsstufen wurden unter Einbeziehung der Rammsondierwerte nach der Schichtdicke und der Zusammendrückbarkeit abgegrenzt.

Nach dieser Übersicht ist weitgehend eine mittlere bis gute Baugrundeigenschaft gegeben. Wenn eine Verdichtung der Untersuchungen die Verteilung der Bodenzonen bestätigt, sind die Bodenverhältnisse in den Teilgebieten Ost und Süd weniger schwierig als in dem im letzten Jahr bearbeiteten Gebiet West. Diese Bestätigung vorausgesetzt ist vorhersehbar, dass in der Regel eine Flachgründung mit normalem oder herabgesetztem Sohldruck möglich ist und nur im Einzelfall eine Tiefgründung erforderlich sein wird.“

Auszug aus dem Ingenieurgeologischen Baugrundgutachten „Vorerkundung GG Neufrach Ost und Süd, April 2006, Büro Buchholz + Partner GmbH

4.4.1 Abfalltechnische Untersuchung von Oberboden und Unterboden

Für das nördliche angrenzende Bebauungsplangebiet `Gewerbegebiet Neufrach Ost III` liegt eine abfalltechnische Untersuchung des Ober- und Unterbodens vor, die im Jahr 2014 vom Büro INGENIO Mayle & Zimmermann erarbeitet wurde. Sie kommt insgesamt zum Ergebnis, dass die anfallenden Aushubmengen frei verwertbar sind. Für das vorliegende Plangebiet sind ergänzende Untersuchungen vorgesehen.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als

- **GE = Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO

ausgewiesen. Es enthält drei durchgehende Baufenster, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche gegliedert sind. Eine 15 m breite, parallel zur Kreisstraße 7759 verlaufende Fläche ist als von der Bebauung freizuhaltende / Abstandsfläche ausgewiesen. Sie enthält eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume.

5.2 Bebauung

Im Gewerbegebiet sollen folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zulässig sein:

Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), weil derartige Anlagen zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten,

Nr. 3. (Vergnügungsstätten), weil diese Einrichtungen der angestrebten Ortsstruktur von Salem nicht entsprechen.

Auf der Grundlage des aktuellen Einzelhandelsgutachtens der Gemeinde Salem, das Einzelhandelsentwicklungen in zentraler Einkaufslage von Mimmenhausen anstrebt, werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße aus dem Gewerbegebiet `Neufrach – Ost III`. Sie führt zunächst nach Süden und schwenkt dann nach Westen ab, wo sie in die Kreisstraße 7759 einmündet. Die Verlängerung der Straße nach Süden lässt die spätere Erweiterung des Gewerbegebietes zu, ein nach Osten führender kurzer Straßenabschnitt soll die flexible Parzellierung des östlichen Baufensters ermöglichen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze. Sie ermöglicht eine flexible Bebauung der einzelnen Baugrundstücke und dient dem optimierten Umgang mit knappen Gewerbeflächen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12,50 m festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem der angrenzenden Bebauungsplangebiete.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die offene und die abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, wonach die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen

als Abstandsflächen zur Kreisstraße 7759.

Ableitungsmulden für Regenwasser

Sind entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ausgewiesen und dienen der Ableitung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Retentions- und Versickerungsflächen.

Öffentliche Grünflächen

Als Verkehrsgrün entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet.

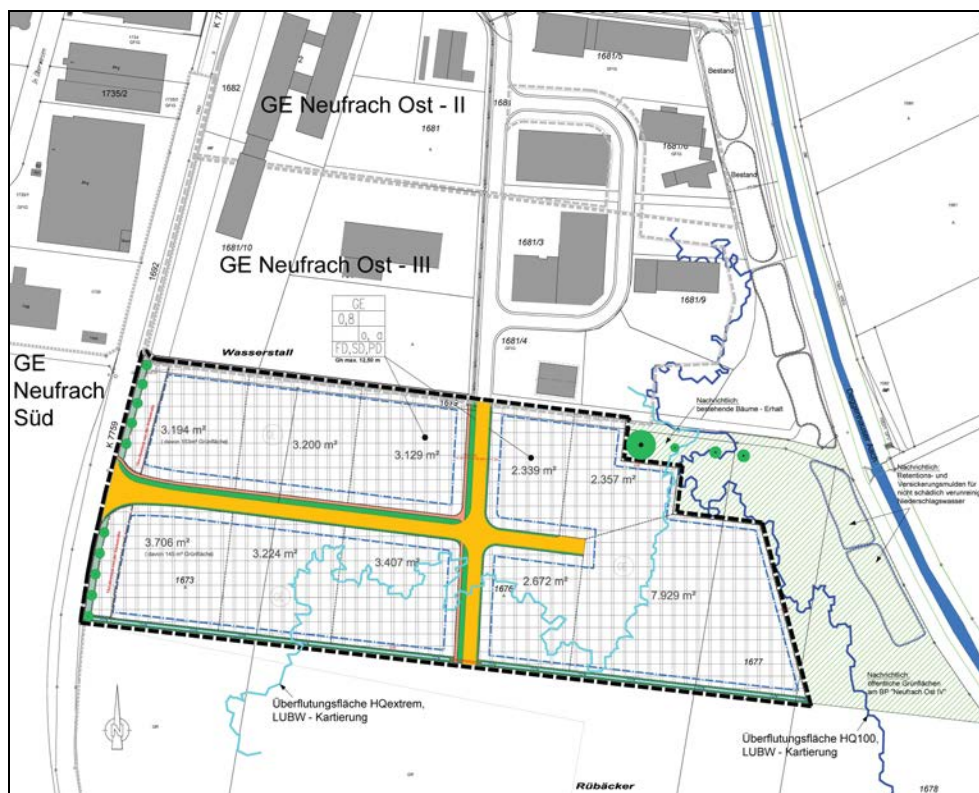
Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume

Entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie tragen zur Gestaltung des Gewerbegebietes und des Straßenbildes entlang der Kreisstraße 7759 bei und enthalten Pflanzgebote für Bäume.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um den ordnungsgemäßen Umgang mit den anstehenden Böden zu gewährleisten.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind für die notwendige Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zulässig, die so einzustellen sind, dass sie nicht in Richtung der Aachau abstrahlen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten.

Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei. Kupfer- und bleigedekte Dächer sind nicht zulässig, um Schadstoffeinträge in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.7 Regenwasserbewirtschaftung

Für das Gesamtgebiet `Neufrach – Ost` liegt eine vom Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, erarbeitete Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung vor, in der die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in Retentions- und Versickerungsflächen vorgesehen ist, die zwischen den Baugebieten und dem parallel zur Deggenhauser Aach verlaufenden Wanderweg angeordnet sind.

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zeigt, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Landschaftsbild` aufgrund des Vorrückens der Bebauung nach Süden, auf das Schutzgut `Boden` durch die Neubebauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen, sowie eingeschränkt auf das Schutzgut Flora / Fauna zu erwarten sind. Der Eingriff auf das Schutzgut Flora / Fauna` beschränkt sich auf den Verlust der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen. Eingriffe in die Schutzgüter `Klima / Luft` und `Wasser` sind von mittlerer Wirkungsintensität und können durch geeignete Maßnahmen, z.B. Pflanzgebote für Bäume und die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen reduziert werden. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen ist nicht ausgleichbar.

Der Kompensationsbedarf beträgt 384.151 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich erfolgt durch den Zukauf von Biotopwertpunkten bei der Markgräflich badischen Verwaltung Salem aus der Maßnahme `Elsegg`. Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 162, 172, 188, Gemarkung Buggensegel und Flst.-Nr. 154, Gemarkung Grasbeuren wurden auf insgesamt 2,9 ha bisher land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen extensiviert und hochwertige Biotopstrukturen geschaffen. Die Maßnahme trägt zur Vernetzung bestehender FFH- und Vogelschutzgebiete bei und wurde im Jahr 2015 von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt und mit insgesamt 692.902 Biotopwertpunkten bilanziert. Hiervon wurden 354.496 BWP für den Bebauungsplan `Stefansfeld Nord-Ost` beansprucht.

Für das verbleibende Restdefizit wird eine Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Deggenhauser Aach herangezogen. Auf der Gemarkung Neufrach, Fluß-km 2,414, soll ein Fischaufstieg zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers hergestellt werden. Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Baukosten	€ 126.140,00
<u>Planungskosten 10 %</u>	<u>€ 12.614,00</u>
Gesamt	€ 138.754,00
<u>Abzügl. 70 % Zuschuss</u>	<u>€ 97.127,80</u>
Gemeindeanteil	€ 41.626,20

Daraus ergeben sich $41.626,20 \times 4 = 166.504$ Biotopwertpunkte. Bis zur endgültigen Abrechnung der Baumaßnahme werden bis zu 80 % anerkannt = gerundet 133.000,00 Biotopwertpunkte.

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist mit Ausnahme einiger Obsthochstämme (außerhalb des Geltungsbereichs) keine weiteren Biotopstrukturen auf.

Ackerflächen können grundsätzlich Brut- und Nahrungshabitate für Vögel darstellen, deren Bedeutung jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der intensiven Nutzung als Maisacker und des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln deutlich reduziert ist.

Die östlich des Plangebietes gelegenen Obst-Hochstämme stellen geeignete Brut- und Nahrungshabitate dar. Der Gehölzbestand entlang der Deggenhauser Aach ist als wertvoller Lebensraum mit hoher Artenvielfalt einzustufen.

Im Rahmen der 2006 vorgenommenen FNP-Änderung wurde auf ein Vorkommen des Grünspechts im nördlichen Bereich des Gesamtgebietes `Neufrach – Ost` verwiesen. In der im Jahr 2008 erarbeiteten artenschutzrechtlichen Prüfung kam das Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, zum Ergebnis, dass es sich dabei vermutlich um ein traditionelles Bruthabitat handelte, dessen Aufgabe auf der Beseitigung von Streuobstbeständen, dem Verlust von extensiven Wiesenflächen und zunehmenden Freizeitaktivitäten beruht. Zur Verbesserung der Situation wurde u.a. die Entwicklung einer `Grünzone` entlang der Deggenhauser Aach vorgeschlagen. Die Flächen sollten extensiviert und mit einem lockeren Gehölzbestand versehen werden. Diese Maßnahme wurde im Rahmen der Gewerbegebiete `Neufrach – Ost I – III` realisiert. Die Grünflächen schließen jeweils an die Geltungsbereiche der Bebauungsplangebiete an und bilden mittlerweile einen zusammenhängenden Grünzug, der im Zuge der jetzt vorliegenden Planung nach Süden erweitert wird. Er enthält auch die Retentions- und Versickerungsflächen für das anfallende Oberflächenwasser.

Für Insekten ist die Ackerfläche aufgrund des Spritzmitteleinsatzes von geringer Bedeutung. Eine deutliche Verbesserung ergibt sich durch die Flächenextensivierung im Rahmen des o.a. Grünzuges.

Für Fledermäuse hat der Maisacker keine Bedeutung. Die östlich verlaufende Flussaue der Deggenhauser Aach stellt eine wichtige Leitlinie in der Landschaft dar.

Für Amphibien / Reptilien ist das Plangebiet ohne Bedeutung, dort verlaufende Wanderungskorridore sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds. Die galeriewaldartige Struktur entlang der Deggenhauser Aach stellt eine wichtige Verbundstruktur für das südlich des Plangebietes gelegene Offenland dar. Sie wird durch den parallel verlaufenden Grünzug gestärkt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE)	34.858 m ²	86,0%
öffentliche Verkehrsfläche	3.017 m ²	8,0 %
öffentliche Grünflächen	2.135 m ²	5,0 %
private Grünflächen	298 m ²	1,0.%
Gesamt	40.308 m ²	100,0 %

Salem, den.....