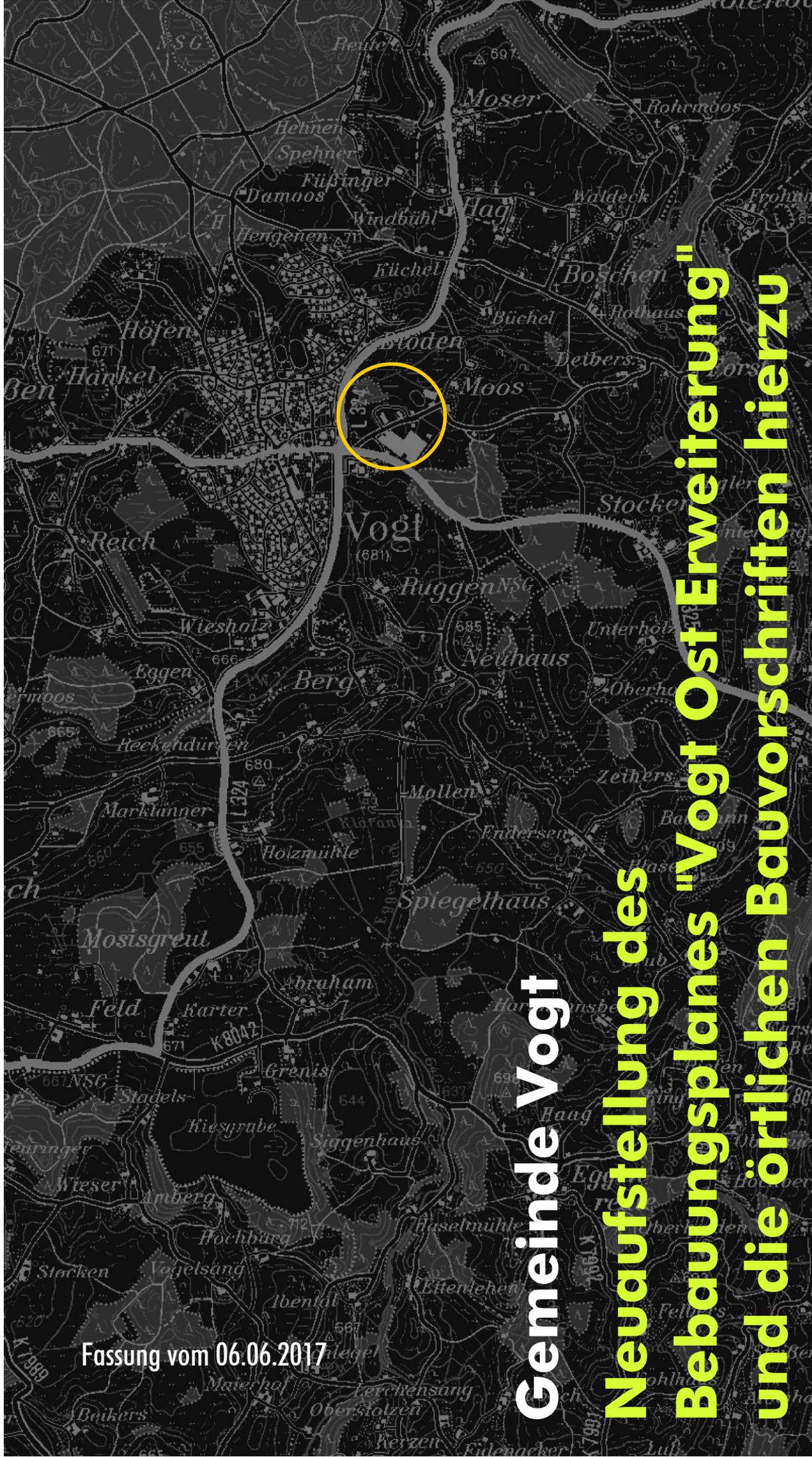


Fassung vom 06.06.2017

Gemeinde Vogt

Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 15
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 17
5	Hinweise und Zeichenerklärung 18
6	Satzung 23
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 25
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 34
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 61
10	Begründung – Sonstiges 62
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 66
12	Begründung – Bilddokumentation 67
13	Verfahrensvermerke 69

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Gewerbegebiet 1-5

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 (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2 Emissionskontingente

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (06–22 Uhr)	nachts (22–06 Uhr)
Gewerbegebiet 1	5.382	60	44
Gewerbegebiet 2	5.123	57	42
Gewerbegebiet 3	4.861	58	43
Gewerbegebiet 4	8.555	60	45
Gewerbegebiet 5	9.026	61	45

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, einzusehen im Rathaus Vogt (Kirchstraße 11 in 88267 Vogt) innerhalb der üblichen Öffnungszeiten.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 707, 745/1, 719/8 und 742/1.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 50 BImSchG)

- 2.3 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)
- 2.4 Z III **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 H m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist eine "effektive Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes" entsprechend den Anteilen des Hauptgebäudes (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO), die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Höhe von Werbeanlagen** Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Oberkante der Gebäude hinaus ragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 9,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 150,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeich-

nung)

2.8



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Stellplätze und
- Hofflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

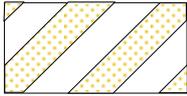
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.12



Verkehrsflächen

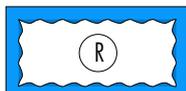
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.13  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.18 **Behandlung von Niederschlagswasser** Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke Fl.-Nrn. 747/8, 747/10, 747/11, 747/13, 747/14 und 747/17 wird dem Retentionsbecken über Regenwasserkanäle oder über eine breitflächige Ableitung zugeführt.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Grünflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 747/12 und 747/16 wird dem Langenfurtwald (Fl.-Nrn. 729/5 und 729/6) über eine breitflächige Ableitung und Versickerung zugeführt.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink,

Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19



Retentionsbereich

Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke Fl.-Nrn. 747/8, 747/10, 747/11, 747/13, 747/14 und 747/17. In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Regenwasser wird über ein darunterliegendes Drainagesystem in den Wassergraben abgeleitet. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

In den Bereichen, in denen keine Pflanzungen festgesetzt sind, ist die Fläche als Extensivwiese zu entwickeln. Ausgenommen hiervon ist der bestehende bzw. geplante Wirtschaftsweg.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Private **Grünfläche zur innerörtlichen Eingrünung**; ausnahmsweise ist innerhalb der Grünfläche die Errichtung eines 5 m breiten Verbindungsweges zwischen den Fl.-Nrn. 745/9 und 747/7 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare in-

sektenschonende Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 8,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22 – 06 Uhr) so weit arbeitsrechtliche Belange nicht entgegenstehen abzuschalten.

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

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften gelten bei Neuinstallationen der o. g. Anlagen und sind dann im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23 Bodenbeläge in den Bau- gebieten

In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 GR/FR/LR 1

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Vogt.

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

2.25 GR/FR/LR 2

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 zu Gunsten des Versorgungsträgers, hier Netze BW und der Gemeinde Vogt.

Im Bereich des Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 sind ausschließ-

lich Zufahrten zu den Grundstücken zulässig. Weitere baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

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

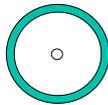
2.26



Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Leitung der Netze BW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV)

2.27



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Zu erhaltender Baum, ist im Bedarfsfall durch standortgerechte Neupflanzung aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu ersetzen.

(§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- 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 die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten 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 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 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 die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Vogel-Kirsche

Prunus avium

Sträucher

Berberitze

Berberis vulgaris

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Wilde Stachelbeere

Ribes uva-crispa

Kriech-Rose

Rosa arvensis

Hunds-Rose

Rosa canina

Roter Holunder

Sambucus racemosa

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

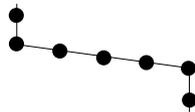
2.33



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Ausnahmsweise ist zur Errichtung eines 5 m breiten Verbindungsweges zwischen den Fl.-Nrn. 745/9 und 747/7 die Beseitigung des Gehölzbestandes in diesem Bereich zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt-Ost Erweiterung" der Gemeinde Vogt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Vogt-Ost Erweiterung" (Fassung vom 19.01.1993, rechtsverbindlich seit 01.04.1993) vor dieser Neuaufstellung werden für diesen Bereich vollständig durch diese Neuaufstellung ersetzt.

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

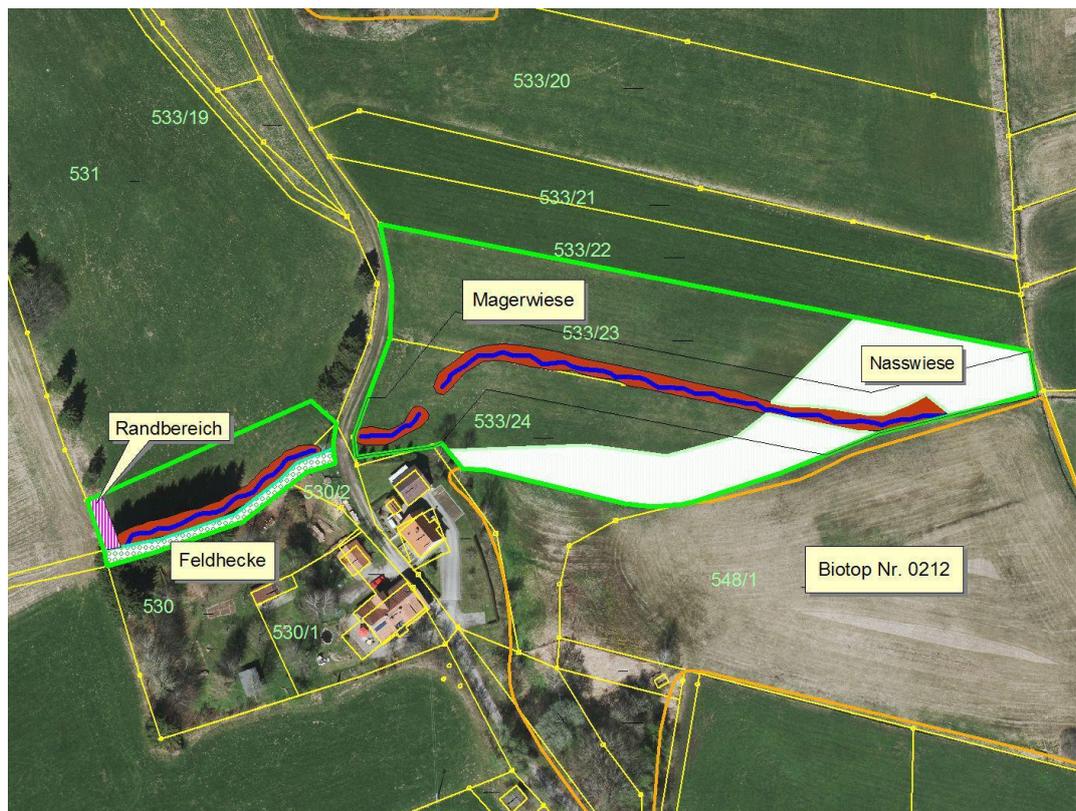
3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 525/4 (Teilfläche), 530/2 (Teilfläche), 531 (Teilfläche), 533/23 und 533/24 (Teilfläche) der Gemarkung Vogt.

Hinweis: Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichs-Maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.





Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Folgende Maßnahmen sind laut dem Maßnahmenkonzept von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Dieter Schmid vom 05.09.2014 auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

- Offenlegung Verdolung
- Gestaltung naturnaher Bachlauf
- Sicherung Gewässerrandstreifen
- Entwicklung Extensivflächen
- Pflanzung Eiche Hochstamm

Hinweis: Für die Umsetzung der o. g Maßnahmen erfolgt zu 70 % eine Förderung aus Mitteln der Wasserwirtschaft. Die verbleibenden 30 % werden entsprechend dem Einsatz an Eigenmitteln als Kompensationsmaßnahme angerechnet.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt-Ost Erweiterung" der Gemeinde Vogt.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Vogt-Ost Erweiterung" (Fassung vom 19.01.1993, rechtsverbindlich seit 01.04.1993) vor dieser Neuaufstellung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zu diese Neuaufstellung ersetzt.

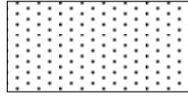
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 **Werbeanlagen in den
Baugebieten**

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

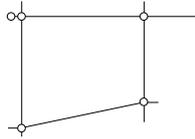
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3

747

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

5.5



Sichtflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Aufnahme dieser Flächen in den Geltungsbereich dieser Planung ist nicht notwendig, da sich die Sichtflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden und eine Überbauung damit ausgeschlossen ist.

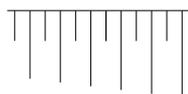
5.6



Wirtschaftsweg

Wirtschaftsweg zur Pflege und Bewirtschaftung der Grün- und Retentionsflächen

5.7



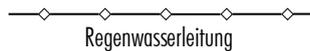
Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung)

5.8



Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

5.9



Regenwasserleitung

Abwasserleitung unterirdisch, hier Regenwasserleitung zur Ableitung des Niederschlagswasser aus der Retentionsmulde in den Graben (siehe Planzeichnung);

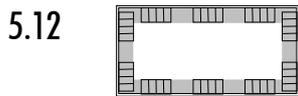
5.10 Artenschutz

Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

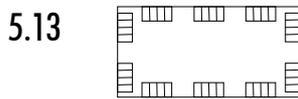
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

5.11 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Flächennaturdenkmal "Flachmoor Moos" (Nr. 84360780201), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartiertes Biotop "Flachmoor westlich Moos" (Nr. 182244360201), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.14 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.15 **Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist an die Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen, ebenso wie die bereits bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 747/2, 747/3, 747/4, 747/5, 747/7 und 747/15.

Das Retentionsbecken hat die Aufgabe, nur eine bestimmte begrenzte Abflussmenge an den bestehenden im Norden verlaufenden Graben abzugeben und die Differenz zum darüber hinausgehenden Zufluss zwischenzuspeichern.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Grund spezialgesetzlicher Vorschriften auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Bei der Dimensionierung und Erstellung von Retentionsanlagen sind die Regelwerke A 117 und A 138 zu beachten.

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, Kunst-

stoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist auf Grund spezialgesetzlicher Vorschriften unzulässig.

5.16 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 2,00 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen und diese durch fachgerechte Anlage vor Vernässung zu schützen.

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

5.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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.

5.18 Immissionsschutz

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen

und Richtlinien können bei der Gemeinde Vogt, Kirchstraße 11, eingesehen werden.

5.19 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).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. 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 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.

Auf den Waldabstandsflächen, welche für Stellplätze und Hofflächen zulässig sind, kann es zu Schäden durch Eis-, Schnee-, Duftbruch und Windwurf kommen.

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) ist für großwüchsige Arten von Ahornen, Eichen und Pappeln mit einem Grenzabstand einzuhalten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).

5.20 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 Vogt noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1, § 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 11.11.2014 (GBl. S. 501), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 19.07.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.06.2017.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 525/4 (Teilfläche), 530/2 (Teilfläche), 531 (Teilfläche), 533/23 und 533/24 (Teilfläche) der Gemarkung Vogt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.06.2017. Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 06.06.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" (Fassung vom 19.01.1993, Bekanntmachung vom 01.04.1993) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§4 Ordnungswidrigkeiten

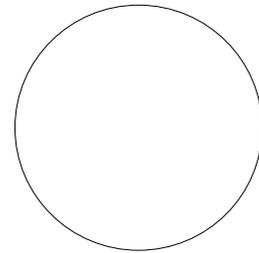
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschrift zu Werbeanlagen in den Baugebieten nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" der Gemeinde Vogt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Vogt, den

.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten der Gemeinde Vogt, nördlich der "Schachenstraße" und südlich des Langenfurtwaldes.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich dieser Planung ist mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" identisch, der durch diese Neuaufstellung aufgehoben wird. Im Westen stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vogt-Ost 2. Erweiterung" und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Im Norden verläuft der Geltungsbereich teilweise entlang des Waldes und im Osten grenzt er an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tennisportanlage". Im Süden überlappt diese Planung den Bebauungsplan "Vogt Ost" in einem kleinen Bereich der "Schachenstraße".

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 747, 747/1 (Teilfläche), 747/2, 747/3, 747/4, 747/5, 747/7, 747/8, 747/10, 747/11, 747/12, 747/13, 747/14, 747/15, 747/16, 747/17.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich gewerblich genutzte Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Eine standortgerechte Baum-Strauch-Hecke befindet sich entlang der Parkplätze des ehemaligen Penny-Marktes im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Beim überwiegenden Teil des nördlichen Plangebietes handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Wiese mit geringer Artenvielfalt. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze stehen solitär oder in Gruppen etwa 20 naturschutzfachlich wertvolle Bäume.

7.2.1.3 Die höchste Stelle innerhalb des zu überplanenden Bereiches befindet sich in der Mitte des Gebie-

tes. Nach Norden, Nordwesten und Osten fällt das Gelände um jeweils bis zu 3 m ab.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient unter anderem dazu, Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Erweiterung eines innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Betriebes zu schaffen. Gleichzeitig hierzu erfolgen eine Überarbeitung des Festsetzungskonzeptes, insbesondere einer Öffnung zu weiteren zulässigen Dachformen, zur Anpassung der Bauvorschriften an zeitgemäße Bauformen, eine Änderung der grünordnerischen Festsetzungen sowie eine Anpassung an die tatsächliche Bestandssituation. Durch die Überprüfung und Überarbeitung der ursprünglich getroffenen Festsetzungen kann den Anforderungen moderner Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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:

- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 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 Altlas-

tenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 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:

- 2.1.5/Struktur- Ausweisung der Gemeinde Vogt als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
karte
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Vogt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
"Siedlung"

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 Die Gemeinde Vogt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 20.01.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) und ein kleiner Streifen im Norden als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegende Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung der Grünflächen im Norden kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

7.2.3.5 Es liegt kein flächendeckender Landschaftsplan vor. Für den Bereich "Vogt-Ost Erweiterung" werden keine Aussagen getroffen.

7.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt

"Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

7.2.3.7 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 Da es sich um die Neuaufstellung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der vordergründig die Umsetzung eines konkreten Vorhabens berücksichtigt sowie der Aktualisierung an den Bestand und der Überarbeitung des Festsetzungskonzeptes zur Realisierung zeitgemäße Bauformen dient, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen.

7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Möglichkeiten zur Abarbeitung des Immissionsschutzes sowie auf den einzuhaltenden Abstand zum Waldrand hingewiesen.

7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Überarbeitung des Festsetzungskonzeptes, insbesondere zu den zulässigen Dachformen, zur Anpassung der Bauvorschriften an zeitgemäße Bauformen, der Änderung und Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen sowie eine Anpassung an die tatsächliche Bestandssituation. Des Weiteren soll einem bestehenden Betrieb eine betriebliche Erweiterung in gewissem Grad ermöglicht werden.

7.2.4.4 Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Da der Bereich zudem überwiegend bebaut ist, ist die erforderliche technische Infrastruktur (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen) bereits vorhanden.

7.2.4.5 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen in Anlehnung an den Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplanes zu gestalten.

7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes "Vogt-Ost Erweiterung" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept orientiert sich an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vogt-Ost Erweiterung", der durch diese Planung neu aufgestellt wird. Es erfährt durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße "Schachenstraße" einen eng vorgegebenen Rahmen. Die Planung zielt darauf ab, eine möglichst effiziente und gleichzeitig flexible Ausnutzung der überplanten Flächen zu ermöglichen.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um auf die Eigenarten und Bedürfnisse einzelner Teilbereiche Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet. Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Abstände vom Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO das Gewerbegebiet in Teilflächen untergliedert werden. Der Abstand des nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Einwirkortes auf Fl.-Nr. 707 im allgemeinen Wohngebiet zum Rand des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 107 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für das Planungsgebiet erforderliche Abstand zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) von ca. 270 m. Ebenso beträgt der Abstand des nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Einwirkortes auf Fl.-Nr. 745/14 im Mischgebiet zum Rand des geplanten Gewerbegebietes ca. 3 m. Auch dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für die gewerbliche Fläche erforderliche Abstand zu einem Mischgebiet (MI) von ca. 180 m. Eine Unterteilung des Planungsgebietes in Teilflächen ist somit unerlässlich.

Im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 03.08.2011 wurden der Gemeinde zwei Möglichkeiten zur Abarbeitung des Immissionssschutzes vorgeschlagen. Zum einen kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung durch die Festsetzung von Kontingenten im Gewerbegebiet sichergestellt werden. Zum anderen kann die bisherige Zonierung des Gewerbegebietes in eingeschränkte und normale Gewerbegebiete belassen werden. Die Vor- und Nachteile beider Möglichkeiten wurden erörtert. Die Vorteile einer Kontingentierung sind, dass die zulässigen Geräuscheinwirkungen des Gewerbegebietes auf die angrenzenden schützenswerten Einwirkorte klar geregelt sind. Der Nachteil besteht darin, dass Firmen die sich im Gebiet ansiedeln möchten durch ein fachtechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Kontingente nachweisen müssen. Dies beinhaltet einen organisatorischen und finanziellen Zusatzaufwand für die Betriebe. Zudem kann die Situation auftreten, dass bereits bestehende Betriebe bei größeren Erweiterungsvorhaben möglicherweise eingeschränkt werden. Bei Belassen der bisherigen Zonierung des Gewerbegebietes in eingeschränkte und normale Gewerbegebiete liegt der Vorteil darin, dass nicht zwangsläufig ein Gutachten der ansiedlungswilligen Firmen erforderlich wird. Jedoch kann vom Landratsamt auf Grund der schwierigen Geräuschemissions-

Lage trotzdem eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen einer Baugenehmigung gefordert werden. Die Schwierigkeit besteht auch darin zu entscheiden, ob eine ansiedlungswillige Firma bauplanungsrechtlich in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig ist oder nicht.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der einfacheren Handhabung und der klareren Struktur für die Geräuschkontingentierung entschieden. Da bereits an zwei Einwirkorten im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit durch bestehende Gewerbegebiete und –betriebe bereits vollständig ausgeschöpft werden, kann durch die Anwendung der Kontingentierung die Verteilung von Emissionsquellen für die zum großen Teil noch ungenutzten Flächen des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" gesteuert werden. Firmen die sich ansiedeln möchten haben somit klar definierte Anforderungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes. Für die bereits bestehenden Betriebe wurden die Kontingente maßgeschneidert, so dass aus Sicht der Gemeinde keine Nachteile für die bestehenden Betriebe entstehen.

Die Festsetzung der Emissionskontingente für die Teilflächen erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 02.06.2017).

Für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind für die Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente erforderlich. Auf Grund des größeren Abstandes zur bestehenden oder geplanten Bebauung bzw. der geringeren Schutzbedürftigkeit der Umgebungsbebauung, den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich und den Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden folgende Emissionskontingente im Gewerbegebiet 1 (GE₁) von tags 60 dB(A)/m² und nachts 44 dB(A)/m², im Gewerbegebiet 2 (GE₂) von tags 57 dB(A)/m² und nachts 42 dB(A)/m², im Gewerbegebiet 3 (GE₃) von tags 58 dB(A)/m² und nachts 43 dB(A)/m², im Gewerbegebiet 4 (GE₄) von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² sowie im Gewerbegebiet 5 (GE₅) von tags 61 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² festgesetzt.

7.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Planungsgebietes sowie der vorgenommenen Zonierungen 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. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von

Betriebs-Tankstellen.

- Darüber hinaus erfahren Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO einen grundsätzlichen Ausschluss. Dieser ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Ein Einfügen in die ländliche Umgebung ist nicht vorstellbar.

7.2.6.3 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"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete und ermöglicht für Gewerbebetriebe eine sinnvolle Grundstücksausnutzung. Für den Bestand ermöglicht er zudem eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Der festgesetzte Wert orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, da die bereits errichteten Gebäude ebenfalls gemäß dieser Festsetzung genehmigt wurden.
- Die Festsetzung von Gesamthöhen für Hauptgebäude über NN 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. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.
- Die Höhe von Werbeanlagen wird auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf Grund der Ortsrandlage zu vermeiden.

7.2.6.4 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 Gesamthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität sowohl eine geschlossene Bebauung bis 150 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu

eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

- 7.2.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Ferner entsteht dadurch für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Waldabstand zum sich im Norden befindenden Wald verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 7.2.6.7 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.6.8 Zur Einhaltung des geforderten 30 m Abstandes zum im Norden angrenzenden Wald sind im nördlichen Bereich des Plangebietes "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind", festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind jedoch befestigte Hofflächen, welche zur Minimierung der Gefahr durch den angrenzenden Wald nur als Verkehrsflächen genutzt werden sollen und Stellplätze. Der nördlich angrenzende Wald befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Diese beabsichtigt, den Grenzbereich zum Gewerbegebiet so zu bewirtschaften, dass mögliche Gefahren für die Hofflächen und Stellplätze minimiert werden. Der 30 m Waldabstand und die daran anschließenden festgesetzten Baugrenzen wurden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf Grundlage einer aktuellen Vermessung im November 2016 geringfügig angepasst.
- 7.2.6.9 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.

7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte befinden sich im Osten des Plangebietes, sowie im Bereich der Stromleitung der Netze BW. Eine Überbauung in diesem Bereich ist nur für Zufahrten zu den Grundstücken gestattet, um den Zugang für die Wartung und den Betrieb der Stromleitung zu gewährleisten.
- 7.2.7.2 Innerhalb des Plangebietes ist bereits eine Umspannstation vorhanden. Diese wird durch eine

entsprechende Festsetzung gesichert. Gleiches gilt für ein unterirdisches Stromkabel der Netze BW, für welches eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

7.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Es sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Schachenstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.8.2 Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ringstraße der "Schachenstraße". Zur Wartung der Retentionsbecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind diese über festgesetzte Wartungswege erreichbar. Für die private Verkehrsfläche im Osten des Plangebietes besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, um eine Verbindung zu den geplanten Wartungswegen zu erhalten.

7.2.8.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Schützenweg" der Überlandlinie 7535 des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundes gegeben.

7.2.8.4 In den Einmündungsbereichen zur inneren Erschließungsstraße ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen und den erforderlichen Straßen-Ausrundungen gewährleistet.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Der vorliegende Bebauungsplan dient der Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung", auf dessen Grundlage das "Gewerbegebiet Schachen" im Osten der Ortschaft Vogt ausgewiesen wurde.
- 8.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich der Landes-Straße L 324 und nördlich der Landes-Straße L 325. Das Gebiet ist durch die "Schachenstraße" bereits erschlossen, im Süden sind bereits mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt. Der nördliche Bereich ist noch unbebaut (Grünland, Einzelbäume und Baumgruppen).
- 8.1.1.3 Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Betriebes zu schaffen. Gleichzeitig erfolgen eine Überarbeitung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen sowie eine Anpassung an die tatsächliche Bestandssituation.
- 8.1.1.4 Da der Bereich bereits als Gewerbegebiet ("Gewerbegebiet Schachen") ausgewiesen ist und dies auch durch die Neuaufstellung unverändert bleibt, kamen keine weiteren Standorte in Betracht. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 20.01.1999) stellt die überplanten Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen (G), einen schmalen Streifen im Norden als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dar.
- 8.1.1.5 Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 49.895 Ökopunkten erfolgt auf externen Flächen der Gemarkung Vogt (Fl.-Nrn. 525/4 (Teilfläche), 530/2 (Teilfläche), 531 (Teilfläche), 533/23 und 533/24 (Teilfläche)).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4,13 ha, davon sind 3,30 ha Gewerbegebiet, 0,56 ha Verkehrsflächen und 0,27 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss jedoch relativiert werden, da durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie zwei Baugenehmigungen im überwiegenden Teil des Plangebietes bereits Baurecht besteht und der

Bereich teilweise auch schon bebaut ist.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Gut 60 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Flachmoor, das gem. § 31 NatSchG Baden-Württemberg als flächenhaftes Naturdenkmal ("Flachmoor Moos", Nr. 84360780201) und gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg als Biotop ("Flachmoor westlich Moos", Nr. 182244360201) geschützt ist.
- Weitere Schutzgebiete oder Biotope grenzen nicht an das Plangebiet an.
- Gut 800 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg", Nr. 8224-341), das nahezu flächengleich auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist (NSG "Neuhauser Moos-Mollenweiher", Nr. 4.149).

8.1.2.2 Landschaftsplan:

Die Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg verfügt nicht über einen flächendeckenden Landschaftsplan. Für den Bereich "Vogt Ost Erweiterung" werden keine Aussagen getroffen.

8.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" handelt und die Planung folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan basiert, besteht für die überplanten Flächen bereits Baurecht. Daher findet hier kein neuer Eingriff statt, der eine vollständige Ausgleichspflicht auslöst. Stattdessen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur insofern erforderlich, als durch die im Rahmen der Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand weitergehendes Baurecht geschaffen wird, z.B. indem die festgesetzte Gewerbegebietsfläche in eine bisher festgesetzte Grünfläche hinein erweitert wird. Auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 747 und 747/7

wurde bereits auf Grundlage von Baugenehmigungen weitergehendes Baurecht geschaffen. In diesen Bereichen findet kein neuer Eingriff statt, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht werden für den gesamten Bereich abgearbeitet.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich am nordöstlichen Ortsrand von Vogt. Der südliche Teil des Gebietes ist bereits mit kleinstrukturierten Gewerbebetrieben bebaut. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes besteht entlang der Parkplätze des Penny-Marktes eine standortgerechte Baum-Strauch-Hecke, die für Ubiquisten und Kulturfolger als Lebensraum von Bedeutung ist. Darüber hinaus durchgrünen lediglich einzelne Bäume den gewerblich geprägten Bereich. Beim überwiegenden Teil des nördlichen Plangebietes handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Wiese mit geringer Artenvielfalt. Am nördlichen Randbereich befand sich ein dem nördlich angrenzenden Wald vorgelagerter junger, durch Sukzession aufgekommener junger Gehölzstreifen. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze stehen solitär oder in Gruppen etwa 20 naturschutzfachlich wertvollere Bäume (überwiegend Eichen und Buchen sowie vereinzelt Birke, Fichte, Kiefer und Vogelkirsche). In dem nördlich angrenzenden jungen Moorwald stocken überwiegend Eschen sowie u.a. Erle, Birke und Eberesche. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes ist insofern eine etwas höhere Artenvielfalt zu erwarten. Die vom Gewerbegebiet ausgehenden Störungen (Lärm, Licht, Bewegungen) wirken jedoch zu einem gewissen Grad vorbelastend, wodurch nicht davon auszugehen ist, dass das Plangebiet besonders störungsempfindlichen Tieren Lebensraum bietet. Da bei der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes die naturschutzfachlich wertvolleren Bäume (wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) soweit wie möglich berücksichtigt und in ihrem Bestand gesichert werden, wurde keine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung geht in Folge der Versiegelung Lebensraum verloren. Diese Bebauung ist auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und bestehender Baugenehmigungen bereits jetzt in nahezu vergleichbarem Maße zulässig. Lediglich im nördlichen und westlichen Bereich wird sich die gewerbliche Nutzung in einen bisher als Grünfläche festgesetzten Bereich hinein erweitern. Im Bereich der bestehenden Baum-Strauch-Hecke ist zudem ausnahmsweise die Errichtung eines 5 m breiten Verbindungsweges zwischen den Fl.-Nrn. 745/9 und 747/7 zulässig. Bei der Planung wurde insgesamt darauf geachtet, dass nahezu alle innerhalb des Plangebiets liegenden naturschutzfachlich wertvolleren Bäume erhalten werden. Sollten im Ausnahmefall einzelne der als zu erhaltend festgesetzten Bäume gerodet werden, sind die Vogelschutzzeiten zu beachten und Er-

satzpflanzungen umzusetzen. Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird auf einige der teils unpraktikablen grünordnerischen Maßnahmen verzichtet, d.h. es wird eine weniger intensive Durchgrünung festgesetzt. Der bisherige Bebauungsplan sieht für das festgesetzte Gewerbegebiet mit einer zulässigen Versiegelungsmöglichkeit von 80 % sehr umfangreiche Pflanzgebote vor (pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein zu pflanzender Baum zuzüglich der zahlreichen planzeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume). An den bereits bestehenden Gewerbebetrieben ist zu erkennen, dass diese Festsetzungen nicht in vollen Umfang umgesetzt wurden, da dies auch nicht praktikabel ist. Für die privaten Baugrundstücke wird daher eine realistische und praxistaugliche Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt (einer pro 1.000 m²). Dadurch wird weiterhin sichergestellt, dass die Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet wird. Darüber hinaus wird auch auf die Festsetzungen der Dach- und Fassadenbegrünung verzichtet. Auch diese wurden bei den bestehenden Betrieben nicht umgesetzt. Auf der im Norden festgesetzten Grünfläche verringert sich die Anzahl an zu pflanzenden Bäumen, da große Teilbereiche der Grünfläche für die Anlage von Retentionsmulden benötigt werden. Hierdurch wird gegenüber dem bisherigen Festsetzungskonzept einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen; gleichzeitig können durch die extensive Pflege der Grünfläche naturnahe Feuchtlebensräume entwickelt werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird darüber hinaus festgesetzt, dass bei Neuinstallationen für die gesamte Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen wassergebundener Insekten aus den Feuchtgebietskomplexen im Norden und Nordosten zu vermeiden, dürfen bei Neuinstallationen nur solche Photovoltaikanlagen installiert werden, deren Module weniger als 8 % Licht (4 % je Solarglasseite) reflektieren. Dies wird von Elementen erfüllt, welche entspiegelt und monokristallin sind und deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm, Erschütterungen, Staub- u. Schadstoffemissionen (bereits jetzt möglich)	0
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünland und einzelnen Gehölze (bereits jetzt größtenteils möglich)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze/Hofflächen	Verlust geringwertiger Lebensräume (bereits jetzt größtenteils möglich)	–

Sicherung der Grünfläche, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Anlage von Retentionsmulden	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere (bereits jetzt möglich)	0
Lichtemissionen, Spiegelung von PV-Anlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver bzw. wassergebundener Insekten (durch die getroffenen Festsetzungen stark reduziert und gegenüber rechtsverbindlichen Bebauungsplan optimiert)	+

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensräume können sich auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ähnliche Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Das überplante Gebiet liegt geologisch gesehen in der würmeiszeitlich geprägten, hügeligen Moränenlandschaft des Alpenvorlandes. Laut dem geotechnischen Gutachten der Baugrund Süd-Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 22.04.2003 handelt es sich im südlichen Plangebiet um aus Glazialböden hervorgegangene Verwitterungslehme, die von einer 10-15 cm mächtigen Mutterbodenschicht überlagert werden. Im nördlichen Plangebiet wurden fein- und grobkörnige Bachablagerungen angetroffen, die von einer bis zu 60 cm mächtigen Anmoorschicht überlagert sind. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das nördliche Plangebiet ist noch unversiegelt und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die hier anstehenden Böden sind zwar oberflächennah durch die Grünlandnutzung verändert (Eintrag von Nährstoffen, Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen). Sie können jedoch einen Großteil ihrer Funktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer) trotzdem noch erfüllen und haben eine gewisse Bedeutung als landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Das südliche Plangebiet ist zu großen Teilen durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auf Grund der

großen Versiegelungsrate durch die Gebäude und die großen gepflasterten oder asphaltierten Flächen (Parkplätze, Betriebshöfe, Straße) ist die Durchlässigkeit dieser Böden stark eingeschränkt, so dass sie ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kaum noch wahrnehmen können. Die Bachablagerungen gelten im Hinblick auf die Bebaubarkeit als wenig tragfähig (siehe hierzu das o.g. Gutachten).

- Prognose bei Durchführung: Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht und durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es, beispielsweise im Bereich der anmoorigen Böden, die teilweise durch tragfähigeres Material ersetzt werden müssen, zu Bodenabtragungen, -auffüllungen und -aufschüttungen. Dies hat eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge und führt stellenweise zu Bodenverdichtungen. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Auswirkungen auf die geologischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung und der damit einhergehende Abtrag der oberen Bodenschichten stellen insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung für die vorkommenden Böden dar. Diese Beeinträchtigung ist jedoch bereits überwiegend durch den bestehenden Bebauungsplan gegeben. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes können lediglich in geringem Maße zusätzlich Flächen versiegelt werden (in einer Größe von max. 0,19 ha). Diese liegen vor allem im nördlichen Plangebiet innerhalb einer bisher festgesetzten Grünfläche. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollten nur mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und dadurch die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit als möglich zu erhalten. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen (bereits jetzt möglich)	0
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens (zum größten Teil bereits jetzt möglich)	–
Bodenabbau, -auffüllungen und -aufschüttungen, Bodentransport	Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs (zum größten Teil bereits jetzt möglich)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stra-	Bodenversiegelung – Verlust der natürlichen Bo-	–

Ben/Parkplätze/Hofflächen	den-Funktionen auf etwas größerer Fläche	
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens (zusätzliche Versiegelung auf kleiner Fläche)	—
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung (Heizen, Betrieb von Maschinen)	Eintrag von Schadstoffen (bereits jetzt möglich)	0

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch wenn der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird, kann es auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grundsätzlich zu ähnlichen wie den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen.

8.2.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nördlich und nordöstlich verläuft in einem Mindestabstand von 50 m ein Wassergraben um das Plangebiet, in den auch ein am nordöstlichen Rand des Plangebietes beginnender kleiner Seitengraben entwässert. Auch in dem nördlich liegenden Waldstück verläuft ein kleiner Entwässerungsgraben. Laut dem geotechnischen Gutachten der Baugrund Süd-Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 22.04.2003 wurde im Bereich der Bachablagerungen in einer Tiefe zwischen 0,20 m und 1,20 m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. Im Verwitterungslehm könnten eventuell an sandig-kiesige Lagen gebundene Schichtwasser auftreten. Beim südlichen Teil des Gebietes handelt es sich auf Grund des hohen Versiegelungsgrades um Flächen ohne Versickerungsleistung. Auch die offenen Böden im nördlichen Plangebiet weisen keine wirksamen Versickerungsmöglichkeiten auf. Das Entwässerungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sieht die Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Mischwasserkanal vor, wodurch dieses dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen wird.
- Prognose bei Durchführung: Die mit der geplanten Bebauung einhergehende zusätzliche Versiegelung verändert nur in sehr geringem Maße den lokalen Wasserhaushalt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes können im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich auf max. 0,19 ha Flächen zusätzlich versiegelt werden. Zudem sind die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig. Darüber hinaus wird das Entwässerungskonzept für den bisher nicht bebauten nördlichen Teil des Plangebietes so modifiziert, dass das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser in den nördlich gele-

nen Langenfurtwald bzw. in die anzulegenden Retentionsmulden im nordöstlichen Plangebiet abgeleitet wird (siehe nachfolgenden Punkt "Wasserwirtschaft"). Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind sollten nur teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge verwendet werden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge (bereits jetzt möglich)	0
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser (zum größten Teil bereits jetzt möglich)	0
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze/Hofflächen	durch Flächenversiegelung in geringem Maße reduzierte Versickerungsleistung der Bodenflächen (bereits jetzt größtenteils möglich); das modifizierte Entwässerungskonzept wirkt sich insgesamt positiv auf den lokalen Wasserhaushalt aus	+
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	Schadstoffeinträge (bereits jetzt möglich)	0

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung kann es zu ähnlichen wie den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besteht.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Gewerbegebiet ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt in diesem Bereich über ein Misch-

System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Entwässerungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sieht die Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Mischwasserkanal vor, wodurch dieses dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen wird.

- Prognose bei Durchführung: Die Entwässerung erfolgt im bereits bebauten südlichen Bereich des Plangebietes weiterhin im Misch-System. Das Entwässerungskonzept wird gegenüber dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes modifiziert. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke Fl.-Nrn. 747/6, 747/8, 747/9, 747/10, 747/11 sowie der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 747 bis zur Höhe der Umspannstation (Fl.-Nr. 747/7) wird über Regenwasserkanäle oder über eine breitflächige Ableitung den im nordöstlichen Plangebiet anzulegenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird es gedrosselt über den bestehenden Seitengraben dem nordöstlich verlaufenden Wassergraben zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Grünflächen der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 747 bis zur Höhe der Umspannstation (Fl.-Nr. 747/7) wird in den Langenfurtwald (Fl.-Nrn. 729/5 und 729/6) abgeleitet und dort breitflächig versickert. Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Auch die neu hinzukommenden Gewerbebetriebe werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen, wodurch eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Gewerbegebiet bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Das Gebiet verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet liegt innerhalb des niederschlagsreichen Klimabezirks Oberschwäbisches Alpenvorland. Die offenen Grünlandflächen im nördlichen Plangebiet dienen der lokalen Kaltluftproduktion, wohingegen die Bäume Frischluft produzieren. Die Gebäude sowie die Parkplatz- und Hofflächen im südlichen Plangebiet tragen zu einer verstärkten Aufheizung der Luft bei. Die Luftqualität ist in geringem Umfang durch den Betriebsverkehr im bestehenden Gewerbegebiet vorbelastet.
- Prognose bei Durchführung: Die Kalt- und Frischluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Wiesen- und Waldflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vergrößert sich die versiegelbare Fläche max. um 0,19 ha. Der Wegfall einiger

Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Dach- und Fassadenbegrünung, Reduzierung der Anzahl zu pflanzender Bäume) vermindert die potenzielle Frischluftbildung. Die Grünfläche bleibt jedoch mit etwas geringerer Flächengröße erhalten. Die darauf zu pflanzenden Bäume und Sträucher sorgen zusammen mit den Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken weiterhin für eine ausreichende Frischluftproduktion im Plangebiet. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft daher als gering zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (bereits jetzt zu erwarten)	0
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze/Hofflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima (bereits jetzt größtenteils möglich)	0
Reduktion der Anzahl zu pflanzender Bäume, Wegfall der Dach- und Fassadenbegrünung	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, weniger Frischluftproduktion	–
Verlust einer offenen Wiesenfläche	etwas weniger Kaltluftproduktion (zum größten Teil bereits jetzt möglich), keine Siedlungsrelevanz	0
Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben (bereits jetzt zu erwarten)	0

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Da für die betreffenden Flächen ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, besteht bereits Baurecht, so dass ähnliche wie die o.g. Veränderungen auch dann eintreten können, wenn der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-

Landschaft geprägt. Das Plangebiet selbst befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Vogt. Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ("Gewerbegebiet Schachen"), durch eine Ringstraße erschlossen und im südlichen Bereich bereits mit kleinstrukturierten Gewerbebetrieben bebaut. Der nördliche Bereich ist derzeit noch unbebaut und wird überwiegend als Grünland genutzt. Im Norden grenzt ein kleiner Moorwald mit standortgerechten Laubbäumen an das Plangebiet an. Im Übergang zu den nordöstlich angrenzenden Grünlandflächen verläuft entlang der Plangebietsgrenze ein lückiges Gehölzband aus Solitärbäumen und Baumgruppen. Weiter östlich grenzen Tennissportanlagen, im Westen hinter einer das Siedlungsbild auflockernden Gehölzhecke sowie im Süden weitere Gewerbebetriebe an das Plangebiet an. Auf Grund der umliegenden Bebauung und des Waldes im Norden ist das Plangebiet aus Richtung der freien Landschaft nur von Nordosten aus einsehbar. Die Bäume stellen dabei das Landschaftsbild bereichernde, naturnahe Landschaftselemente dar. Auf Grund der Lage inmitten von Bebauung, der geringen Einsehbarkeit aus der freien Landschaft und der fehlenden Naturnähe (mit Ausnahme der Bäume) kommt dem Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes eine geringe Bedeutung zu.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung der Baukörper im nördlichen Plangebiet erfährt das Landschaftsbild eine zunehmende Beeinträchtigung. Diese ist jedoch bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in ähnlichem Maße zulässig. Die zulässige Erhöhung der Gebäude innerhalb der Gewerbegebiete 2 und 3 um bis zu drei Meter gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird auf Grund der Abschirmung durch den Wald im Norden und die gewerbliche Vorprägung, insbesondere auch der massiven Gewerbebauten südlich der "Schachenstraße", als verträglich eingestuft. Die geringfügige Ausdehnung des Gewerbes Richtung Nordwesten führt zu keinen erheblichen, aus der freien Landschaft wahrnehmbaren nachteiligen Auswirkungen, da die Bebauung lediglich näher an den Wald heranrückt und in diesem Bereich mit Ausnahme von Stellplätzen und Hofflächen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Richtung Norden reduziert sich zwar die Anzahl an zu pflanzenden Bäumen (auf Grund der Anlage naturnaher Retentionsmulden in den privaten Grünflächen). In Verbindung mit den außerhalb des Plangebietes bestehenden Bäumen ist jedoch weiterhin eine qualitativ hochwertige Eingrünung des Gewerbegebietes gegeben. Bei der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird auf einige der teils unpraktikablen grünordnerischen Maßnahmen verzichtet, d.h. es wird eine weniger intensive Durchgrünung festgesetzt. Die Anzahl an zu pflanzenden Bäumen wird auf ein in einem Gewerbegebiet realistischerweise umsetzbares Maß reduziert. Ebenso entfällt die festgesetzte, bei den bestehenden Gewerbebetrieben bisher jedoch nicht umgesetzte Fassadenbegrünung. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft können die das Landschaftsbild prägenden Bäume (wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) größtenteils erhalten werden, wodurch der zukünftige, nach Nordosten in die freie Landschaft hinein wahrnehmbare Ortsrand von Beginn an mit Gehölzstrukturen aufgelockert wird. Im Randbereich werden weitere Bäume und Sträucher gepflanzt, so dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwar-

ten sind. Die Gehölzhecke im südwestlichen Plangebiet wird als zu erhaltend festgesetzt. Durch die Festsetzung weiterer Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken (ein Baum pro 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche) kann so eine für ein Gewerbegebiet angebrachte Durchgrünung erzielt werden. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes möglichst zu erhalten. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze/Hofflächen	Vorverlagerung des Gewerbegebietes nach Norden (bereits jetzt möglich)	0
Reduktion der Anzahl zu pflanzender Bäume, Wegfall der Dach- und Fassadenbegrünung	etwas geringere, für ein Gewerbegebiet jedoch immer noch ausreichende Ein- und Durchgrünung	0
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (bereits jetzt möglich)	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Da für die betreffenden Flächen ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, besteht bereits Baurecht, so dass ähnliche wie die o.g. Veränderungen auch dann eintreten können, wenn der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird.

8.2.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes kommen mehrere Lebensraumtypen vor (Mähwiese, Baumgruppen und Einzelbäume, Baum-Strauchhecke, kleine Grünflächen, Gebäude), die von der bestehenden gewerblichen Nutzung beeinflusst werden (Lärm, Licht, Bewegungen). Die Artenvielfalt der Fläche ist insofern begrenzt und beschränkt sich vor allem auf Ubiquisten und Kulturfolger. Lediglich im nördlichen Bereich (im Übergang zu dem Waldstück und an den Bäumen) ist auch ein Vorkommen wertgebenderer Arten möglich.
- Prognose bei Durchführung: Die Bäume im Norden und Nordosten werden als zu erhaltend festgesetzt. Auch die Baum-Strauch-Hecke im südwestlichen Bereich wird erhalten. Die ge-

genüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduzierte Durchgrünung des Plangebietes führt voraussichtlich nicht zu einer geringeren Artenvielfalt, da das Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern bei Umsetzung der nun festgesetzten Pflanzgebote weiterhin wahrscheinlich ist. Im Bereich der Retentionsmulden ist eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung kann es zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da für die betreffenden Flächen ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert.

8.2.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Gut 60 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Flachmoor, das gem. § 31 NatSchG Baden-Württemberg als flächenhaftes Naturdenkmal ("Flachmoor Moos", Nr. 843607802 01) und gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg als Biotop ("Flachmoor westlich Moos", Nr. 182244360201) geschützt ist. Weitere Schutzgebiete oder Biotop grenzen nicht an das Plangebiet an. Gut 800 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg", Nr. 8224-341), das nahezu flächengleich auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist (NSG "Neuhauser Moos-Mollenweiher", Nr. 4.149). Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- Prognose bei Durchführung: Zur Sicherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der benachbarten Schutzgebiete/Biotop wird festgesetzt, dass bei Neuinstallationen im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Photovoltaik-Module und Außenbeleuchtungen verwendet werden dürfen (siehe "Schutzgut Arten und Lebensräume" unter Punkt 8.2.1.2). Hierdurch kann die Gefahr möglicher nachteiliger Auswirkungen auf wassergebundene sowie nachtaktive Insekten aus benachbarten Schutzgebieten minimiert und gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sogar eine verbesserte Situation geschaffen werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung der Planung besteht eine erhöhte Gefahr der Anlockwirkung für Insekten aus den benachbarten Schutzgebieten mit den damit einhergehenden Beeinträchtigungen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich wird landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Der zu überplanende Bereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

"Vogt Ost Erweiterung". Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 747/2, 747/3, 747/5, 747/7, 747/8, 747/10 und 747/11 befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 747/12 befindet sich ein Teilbereich der Erweiterung der Firma Quintessence Naturprodukte GmbH & Co. KG (Massong/Wilz GbR). Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der westlich, südlich und östlich angrenzenden bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor. Die im südlichen Plangebiet verlaufende "Schachenstraße" ist als Rad- und Wanderweg ausgewiesen. Auf Grund der in diesem Bereich zu beiden Seiten angrenzenden gewerblichen Bebauung kommt dem Bereich jedoch keine besondere Bedeutung für die Naherholung zu.

- Prognose bei Durchführung: Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung stehen prinzipiell zwei Verfahren zur Verfügung: die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes oder die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Bei der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind Betriebe, die gemäß der Nutzungsschablone der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig sind. Damit erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Betriebe. Dies ist im vorliegenden Planungsgebiet nicht erwünscht. Um Lärmkonflikte auszuschließen, werden daher Emissionskontingente festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Die westlich, südlich und östlich bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete gehen bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein und erhalten auf diese Weise einen dynamischen Bestandsschutz. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt. Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 13.11.2012) erstellt. Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gebietes in fünf Zonen GE₁ bis GE₅ mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen. Damit werden insbesondere die Schutzansprüche der in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Vogt Ost 2. Erweiterung" und "Lange-Furt-Weg" festgesetzten Mischgebiete (MI), der westlich des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) und des östlich des Planungsgebietes gelege-

nen Gebäudes im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) berücksichtigt. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis wird die oben beschriebene Zusatzdämpfung berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Die Neuaufstellung führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die Naherholung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben (bisher auch möglich), durch die geringe Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Wiesenflächen können bei Bedarf mit Gewerbebetrieben bebaut werden.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine

Veränderungen.

8.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Bezüglich der Gewerbelärmimmissionen siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.10. Die Entsorgung der Abfälle ist gesichert. Die Entsorgung der Abwässer aus den bestehenden Gewerbebetrieben erfolgt im Misch-System.
- Prognose bei Durchführung: Bezüglich der Gewerbelärmimmissionen siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.10. Die Entsorgung der Abfälle ist weiterhin gesichert. Das Entwässerungssystem wird modifiziert, so dass ein Teil des Gewerbegebietes zukünftig im Trenn-System entwässert werden kann (siehe "Wasserwirtschaft" unter Punkt 8.2.1.5).
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist überwiegend eben. Auf den vorhandenen Gebäudedächern sind bereits teilweise Photovoltaik-Module installiert.
- Prognose bei Durchführung: Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Modulen ist weiterhin möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Für den Fall der Nicht-Durchführung gelten im Hinblick auf erneuerbare Energien dieselben Ausführungen wie oben erläutert.

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

- Bestandsaufnahme: Gut 60 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Flachmoor, das als Naturdenkmal und Biotop geschützt ist. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet (siehe "Schutzgebiete/Biotope" unter Punkt 8.2.1.9). Die Gemeinde Vogt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 20.01.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G), ein kleiner Streifen im Norden als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg verfügt nicht über einen flächendeckenden Landschaftsplan. Für den Bereich "Vogt Ost Erweiterung" werden keine Aussagen getroffen.
- Prognose bei Durchführung: Die o.g. Schutzgebiete und Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt (siehe "Schutzgebiete/Biotope" unter Punkt 8.2.1.9). Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Pla-

nung nicht parzellenscharf. Die geänderte Ausformung der Grünfläche im Norden kann als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt. Die Darstellung sonstiger Pläne wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

8.2.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die Luftqualität wird in geringem Umfang von den Abgasen aus dem Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen beeinträchtigt.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe der geplanten Gewerbegebiets-Erweiterung nicht zu erwarten. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Ringstraße der Schachenstraße, d.h. es ist nicht in relevantem Maße mit erhöhten Schadstoffemissionen durch zusätzlichen Betriebsverkehr zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

8.2.2.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" handelt und die Planung folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan basiert, besteht für die überplanten Flächen bereits Baurecht. Daher findet hier kein neuer Eingriff statt, der eine vollständige Ausgleichspflicht auslöst. Statt-

dessen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur insofern erforderlich, als durch die im Rahmen der Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand weitergehendes Baurecht geschaffen wird, z.B. indem die festgesetzte Gewerbegebietsfläche in eine bisher festgesetzte Grünfläche hinein erweitert wird. Auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 747 und 747/7 wurde bereits auf Grundlage von Baugenehmigungen weitergehendes Baurecht geschaffen. In diesen Bereichen findet kein neuer Eingriff statt, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht werden für den gesamten Bereich abgearbeitet.

- 8.2.2.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt für das Schutzgut Arten/Lebensräume in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr vom 19.12.2010. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Entwurf vom Februar 2011). Zusätzlich erfolgt für alle Schutzgüter eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.
- 8.2.2.3 Da der erste Bebauungsplan-Entwurf inkl. Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bereits im Frühjahr 2012 erarbeitet wurde, wird im vorliegenden Fall ausnahmsweise auf die Anwendung des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012) noch verzichtet.
- 8.2.2.4 Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 8.2.2.5 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 8.2.2.6 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Erhaltung und Neupflanzungen von Gehölzen auf den Grünflächen und den privaten Baugrundstücken (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)

- bei Neuinstallationen Verwendung von insektenschonenden Leuchtentypen (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- bei Neuinstallationen Ausschluss von beleuchteten, nicht direkt an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen, von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie von flächenhaften Beleuchtungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- bei Neuinstallationen Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- teilweise Versickerung bzw. schadlose Ableitung des Niederschlagswassers im Trenn-System (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

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

8.2.2.8 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Vergößerung der Gewerbefläche zu Lasten der festgesetzten, jedoch nicht angelegten Grünfläche im Norden, Reduzierung der Pflanzgebote auf der Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken	Die potenziell sehr intensive Durchgrünung des Plangebietes wird reduziert auf das auf jeden Fall umsetzbare Maß. Dadurch entfallen mögliche Lebens-, Nahrungs- und/oder Fortpflanzungsstätten für manche der in einem Gewerbegebiet möglicherweise vorkommen-	Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung einheimischer Gehölze; Verwendung insektenschonender PV-Module und Außenbeleuchtungen bei Neuinstallationen	Eingriff erheblich

den Tier- und Pflanzenarten.

8.2.2.9 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
zusätzliche Versiegelung offener Böden auf etwa 0,19 ha	Im Bereich der zusätzlichen Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff erheblich

8.2.2.10 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Zusätzliche Versiegelung offener Bodenflächen	Geringfügige Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Rückhaltung, Reinigung und Versickerung des unverschmutzten Niederschlags-Wassers; Verwendung sickerfähiger Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff unerheblich: Das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende unverschmutzte Niederschlags-Wasser wird weiterhin schadlos abgeleitet.

8.2.2.11 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Reduzierung der Pflanzgebote; Verkleinerung der festgesetzten Grünfläche	Einschränkung der Frischluftproduktion	weiterhin Ein- und Durchgrünung der Bebauung	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den im Rahmen der Neuaufstellung festgesetzten Pflanzungen sowie von den umliegenden Freiflächen weiterhin erfüllt werden.

8.2.2.12 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden zu dem Waldstück hin; Reduzierung der Pflanzgebote auf der Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken	Bebauung erweitert sich gegenüber rechtsverbindlichem Bebauungsplan nicht in ein- hin; Reduzierung der Pflanzgebote auf der Grünfläche aus einsehbar Bereich, et- was geringere Ein- und Durchgrünung des Plangebietes	weiterhin Ein- und Durchgrünung der Bebauung	Eingriff unerheblich: Von der freien Landschaft aus betrachtet ist die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes nicht erkennbar. Es erfolgt weiterhin eine für ein Gewerbegebiet angemessene Ein- und Durchgrünung.

8.2.2.13 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.2.14 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Erweiterung des Gewerbegebiets in die im Norden festgesetzte Grünfläche und die Reduzierung festgesetzter Pflanzgebote. Der bisherige Bebauungsplan sieht für das festgesetzte Gewerbegebiet sehr umfangreiche Pflanzgebote vor. So sind auf einer Gewerbegebietsfläche von etwa 3 ha über 100 Bäume zu pflanzen (pro 300 m² etwa ein Baum). Für ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Versiegelungsmöglichkeit von 80 % erscheint dies unpraktikabel. An den bereits bestehenden Gewerbebetrieben ist zu erkennen, dass diese Festsetzungen auch nicht in diesem Umfang umgesetzt wurden. Um einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung gerecht zu werden, reduziert sich durch die Anlage von Retentionsmulden auch die Anzahl zu pflanzender Bäume auf der Grünfläche im Nordosten. Da sich bei rein rechnerischer Betrachtung dieser Änderungen ein unverhältnismäßig hoher Ausgleichsbedarf in Relation zur tatsächlichen Eingriffstärke ergeben würde, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass es ausreicht, gegenüber der Neuaufstellung des Bebauungsplanes insgesamt 40 der wegfallenden, zu pflanzenden Bäume in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Nr.	Planungsrechtlicher Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Gewerbegebietsfläche (80 % d. GE), Fläche für Versorgung	25.130	1	1	25.130
60.50	nicht überbaubare Fläche (20 % des GE)	6.282	4	4	25.128
33.41	Private Grünfläche, Abschlag wg. Möglichkeit intensiver Nutzung und Störung durch Gewerbe	4.596	13	8	36.768
60.23	ausnahmsweise auf Grünfläche zulässige Stellplatz- und Lagerflächen mit versickerungsfähigen Belägen	150	2	2	300

60.20	Verkehrsfläche	4.900	1	1	4.900
41.22	Hecke auf südwestlicher Grünfläche (mäßig beeinträchtigt von angrenzender gewerbl. Nutzung)	274	17	15	4.110
45.30a und b	40 Bäume auf den privaten Grundstücken und der privaten Grünfläche, prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 65 cm (Mehrzahl an Bäumen, die in Abstimmung mit der UNB bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind)	2.600	8	8	20.800
Summe Bestand		41.332			117.136

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Gewerbegebietsfläche abzüglich Wirtschaftsweg (80 % der Fläche), Fläche für Versorgung	26.374	1	1	26.374
60.50	nicht überbaubare Fläche (20 % des GE)	6.590	4	4	26.360
60.20	Verkehrsfläche + Wirtschaftsweg in GE und öffentl. Grünfläche + mögl. Straßenstich im Bereich der privaten Grünfläche	5.662	1	1	5.662
33.41	Öffentliche Grünfläche im Nordosten abzüglich Wirtschaftsweg (extensiv genutzte Feuchfläche (abzüglich der Flächen für Gehölzpflanzungen), Abschlag wg. Störung durch Gewerbe	2.378	13	10	23.780
41.22	Strauchpflanzungen auf nordöstlicher Grünfläche	70	14	14	980
41.22	Hecke auf südwestlicher Grünfläche (x 0,8, da mäßig beeinträchtigt von angrenzender gewerbl. Nutzung) abzügl. des zulässigen Straßenstiches	258	19	15	3.870
Summe Planung		41.332			87.026

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	87.026
Summe Bestand	117.136
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-30.110

8.2.2.15 Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 30.110 Ökopunkten.

8.2.2.16 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden (Grünflächen). Diese Eingriffe sind auszugleichen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden

in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung "8" – keine hohen oder sehr hohen Bewertungen). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde). Hierbei ist zu beachten, dass für die Flurstücke innerhalb des Plangebietes keine Daten zu den Bodenfunktionen vorliegen. Da die gemittelte Wertstufe bei den umliegenden Flächen jedoch fast einheitlich bei 2,67 liegt, wird auch in diesem Bereich die Wertstufe 2,67 angesetzt.

Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwerteinheiten (BWE) berechnet. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,67 (s.o.), die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen mit eingeschlossen. Gemäß der o.g. Arbeitshilfe können die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet werden, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen.

Teilfläche	Fläche in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	1.856	3-3-2	2,67	10,66	19.785
Summe	1.856				19.785

- 8.2.2.17 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 19.785 Ökopunkten.
- 8.2.2.18 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 8.2.2.19 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 8.2.2.20 Schutzgut Landschaftsbild: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen.
- 8.2.2.21 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen
- 8.2.2.22 Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erbracht. Es handelt sich dabei um die Fl.-Nrn. 525/4 (Teilfläche), 530/2 (Teilfläche), 531 (Teilfläche), 533/23 und 533/24 (Teilfläche) der Gemarkung Vogt, die eine Gesamtgröße von 1,01 ha aufweisen. Das Maßnahmenkonzept (Fassung vom 05.09.2014) wurde von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Dieter Schmid erarbeitet und beinhaltet Renaturierungsmaßnahmen am Bach Heißen-Letze (siehe Planskizze und Maßnahmenbeschreibung unter dem Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"). Für die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt zu 70 % eine Förderung aus Mitteln der Wasserwirtschaft. Die verbleibenden 30 % werden entsprechend dem Einsatz an Eigenmitteln als Kompensationsmaßnahme angerechnet. Hierdurch stehen der Gemeinde 51.369 Ökopunkte zur Verfügung, die ausreichen, den Eingriff durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" (insgesamt 49.895 Ökopunkte) zu kompensieren.

8.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 8.2.3.1 Da die Neuaufstellung ein bestehendes Gewerbegebiet betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und die Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung waren die Arbeitshilfen "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung" (Fassung Februar 2011) des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Zudem erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.
- 8.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Ergänzierter Ergebnisvermerk vom 23.08.2011 zum frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03.08.2011; in dessen Rahmen gaben die Sachbereiche Naturschutz, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Immissionsschutz und Forstwirtschaft des Landratsamtes Ravensburg sowie die Forstdirektion Tübingen Stellungnahmen ab
 - Schalltechnische Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" des Büros Sieber vom 13.11.2012
 - Maßnahmenkonzept "Kompensations-Maßnahme Renaturierung Bach Heißen-Letze" von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Dieter Schmid, Vogt, vom 05.09.2014
- 8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 8.3.3.2 Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Vogt in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll in fünfjährigem Turnus eine Kontrolle der Ausgleichsfläche erfolgen, bis

das festgelegte Entwicklungsziel erreicht ist. Danach kann die Überprüfung in längeren Zeitabständen durchgeführt werden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grünfläche sich entsprechend der Zielvorgaben entwickelt hat, ob die privaten Bauherren die für ihre Grundstücke geltenden Pflanzgebote erfüllt haben und ob in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den benachbarten Schutzgebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

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

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 4,13 ha.

8.3.4.3 Gut 60 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Flachmoor, das gem. § 31 NatSchG Baden-Württemberg als flächenhaftes Naturdenkmal ("Flachmoor Moos", Nr. 843607802 01) und gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg als Biotop ("Flachmoor westlich Moos", Nr. 182244360201) geschützt ist. Weitere Schutzgebiete oder Biotope grenzen nicht an das Plangebiet an. Gut 800 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg", Nr. 8224-341), das nahezu flächengleich auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist (NSG "Neuhauser Moos-Mollenweiher", (Nr. 4.149). Die Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

8.3.4.4 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich der Landes-Straße L 324 und nördlich der Landes-Straße L 325. Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ("Vogt Ost Erweiterung"), auf dessen Grundlage das "Gewerbegebiet Schachen" ausgewiesen wurde. Das Gebiet ist bereits durch die "Schachenstraße" im Süden und eine daran anschließende, durch das Plangebiet führende Ringstraße erschlossen. Im südlichen Plangebiet sind bereits mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt. Der nördliche Bereich ist noch unbebaut (Grünland, Einzelbäume und Baumgruppen). Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf Grund der gewerblichen Vorprägung eine geringe Bedeutung. Lediglich die Solitärbäume und Baumgruppen im Norden und Nordosten sind von prägender Bedeutung, diese können weitestgehend erhalten werden. Die Durchführung der Planung wirkt sich gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor allem auf das Schutzgut Arten/Lebensräume (Erweiterung des Gewerbegebietes in eine festgesetzte Grünfläche, Reduzierung der Pflanzgebote) sowie auf das Schutzgut Boden (zunehmende Versiegelung) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung kann das Gebiet auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiter bebaut werden.

8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende

Punkte: Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Erhaltung und Neupflanzungen von Gehölzen auf den Grünflächen und den privaten Baugrundstücken; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; bei Neuinstallationen Verwendung von insektenschonenden Leuchtentypen und Photovoltaik-Modulen, bei Neuinstallationen Ausschluss von beleuchteten, nicht direkt an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen, von Skybeamer, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie von flächenhaften Beleuchtungen; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Verwendung versickerungsfähiger Beläge; teilweise Versickerung bzw. schadlose Ableitung des Niederschlagswassers im Trenn-System.

- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung sowie nach dem Arbeitsheft "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung". Zudem erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 49.895 Ökopunkte (Summe der Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden) und kann durch die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche (Fl.-Nrn. 525/4 (Teilfläche), 530/2 (Teilfläche), 531 (Teilfläche), 533/23 und 533/24 (Teilfläche)) abgedeckt werden.
- 8.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Werbeanlagen. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung des Umfeldes auf Grund der Lage im Ortsrandbereich entsteht. Gleichzeitig soll ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen gewahrt bleiben.

9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

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 nicht erkennbar, da durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes lediglich kleinere Änderungen innerhalb des bereits weitestgehend bebauten Gewerbegebietes, beispielsweise hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe, vorgenommen wurden.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,13 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	3,30	79,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,56	13,6 %
Öffentliche und private Grünflächen	0,27	6,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	kleiner 0,01	unter 0,1 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 16,9 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalsystem der Gemeinde

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgung Baden-Württemberg

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Vogt

10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Erdarbeiten Retentionsmulden	99.000,-
Kanalisationsarbeiten + Zufahrtsweg	37.000,-
Grünflächen	3.000,-
Gesamt	139.000,-

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Anhang

10.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang:

Anlage 1: Maßnahmenkonzept "Kompensations-Maßnahme Renaturierung Bach Heißen-Letze" von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Dieter Schmid, Vogt, vom 05.09.2014

10.3.2 Planänderungen

10.3.2.1 Bei der Planänderung vom 13.11.2012 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.04.2012 wie folgt Berücksichtigung:

- Verschiebung des öffentlichen Weges im östlichen Plangebiet an den Geltungsbereich, entsprechende Anpassung des Retentionsbereiches mit öffentlicher Grünfläche sowie Verbreiterung des Gewerbegebietes sowie Änderung des östlichen Gewerbegebietes 5 in Gewerbegebiet 4
- Änderung der Festsetzung "Private Grünfläche zur innerörtlichen Eingrünung"
- Änderung der Festsetzung "Pflanzbindung"

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.2.2 Bei der Planänderung vom 26.09.2014 fanden die Überlegungen der Gemeindeverwaltung wie folgt Berücksichtigung:

- Aufnahme einer Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse
- Heraufsetzen der maximalen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet 3 auf 692,00 m ü. NN
- Einarbeitung der aktuellen Vermessung mit Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.2.3 Bei der Planänderung vom 05.12.2016 fanden die Überlegungen der Gemeindeverwaltung wie folgt Berücksichtigung:

- Heraufsetzen der maximalen Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten 2 und 3 auf 695,00 m ü. NN
- Optionale Anpassung der Baugrenzen an den eingemessenen 30 m-Waldabstand

10.3.2.4 Bei der Planänderung vom 14.12.2016 fanden die Überlegungen der Gemeindeverwaltung wie folgt Berücksichtigung:

- Anpassung der Wirtschaftswege zur inneren Erschließung
- redaktionelle Änderungen

10.3.2.5 Bei der Planänderung vom 16.03.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 05.04.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.03.2017) 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 öffentli-

chen Sitzung des Gemeinderates vom 05.04.2017 enthalten):

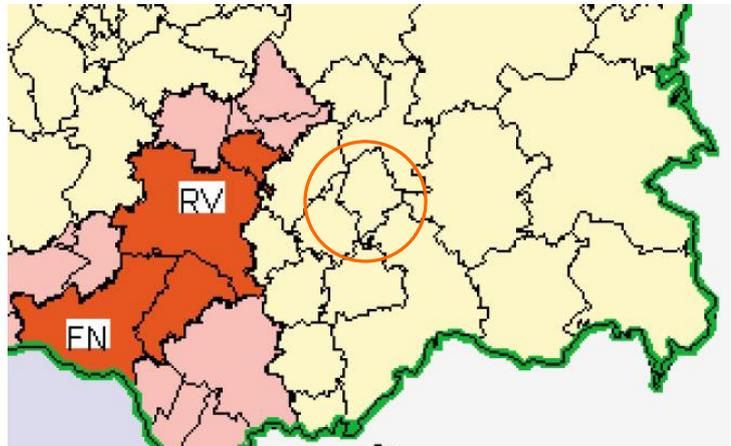
- Ergänzung an den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und des Textes

10.3.2.6 Bei der Planänderung vom 06.06.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.07.2017 wie folgt Berücksichtigung.

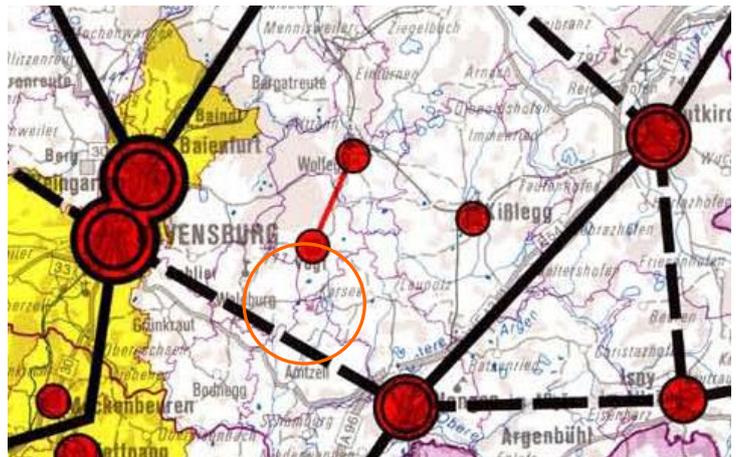
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.06.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 19.07.2017 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und des Textes

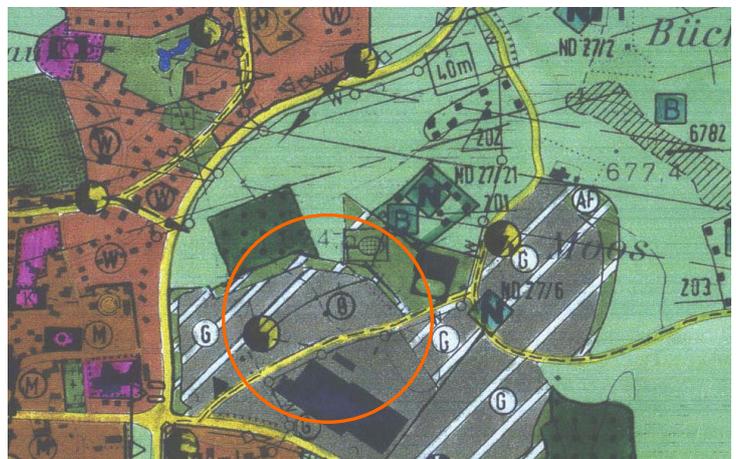
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte; Darstellung als Kleinzentrum zusammen mit Wolfegg



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als geplante und bestehende gewerbliche Bauflächen (G) mit Grünfläche zur Ortsrandeingrünung



Blick vom südwestlichen Rand des Planungsgebietes von der "Schachenstraße" auf das bebaute Grundstück Fl.-Nr. 747/7



Blick von nordwestlichen Rand des Planungsgebietes auf die bestehenden Betriebe



Blick aus der Mitte des Planungsgebietes nach Osten entlang der "Schachenstraße"; rechts im Bild der Betrieb auf Grundstück Fl.-Nr. 747/2



Blick von Norden nach Südwesten über die noch unbebauten Gewerbegebietsflächen



Blick vom nördlichen Bereich des Planungsgebietes nach Westen; rechts im Bild der Waldrand des Langenfurtwaldes



Blick von Nordosten nach Osten auf die bereits bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 747/5 und 747/10



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.02.2012. Der Beschluss wurde am 22.03.2012 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Vogt, den 12.06.2018

.....

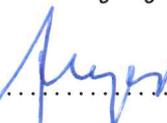
 (Bürgermeister Peter Smigoc)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 31.01.2012 ... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.01.2017 ... bis 27.02.2017. (Billigungsbeschluss vom 14.12.2016 ...; Entwurfsfassung vom 14.12.2016 ...; Bekanntmachung am 19.01.2017 ...) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Vogt, den 12.06.2018

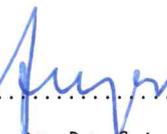
.....

 (Bürgermeister Peter Smigoc)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 03.08.2011 ... 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 11.01.2017. (Entwurfsfassung vom 14.12.2016 ...; Billigungsbeschluss vom 14.12.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Vogt, den 12.06.2018

.....

 (Bürgermeister Peter Smigoc)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.07.2017 über die Entwurfsfassung vom 06.06.2017.

Vogt, den 12.06.2018


.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 06.06.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.07.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Vogt, den 19.02.2018


.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" 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.

Vogt, den 12.06.2018


.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Vogt, den 12.06.2018


.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

Plan aufgestellt am: 18.04.2012
Plan geändert am: 13.11.2012
Plan geändert am: 26.09.2014
Plan geändert am: 05.12.2016
Plan geändert am: 14.12.2016
Plan geändert am: 16.03.2017
Plan geändert am: 06.06.2017

Planer:


.....
(i.A. Dipl. Geogr. M. Baumeister)

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.