

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Espach IV – Teilbereich II“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“**

Stand: 14.02.2019



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13

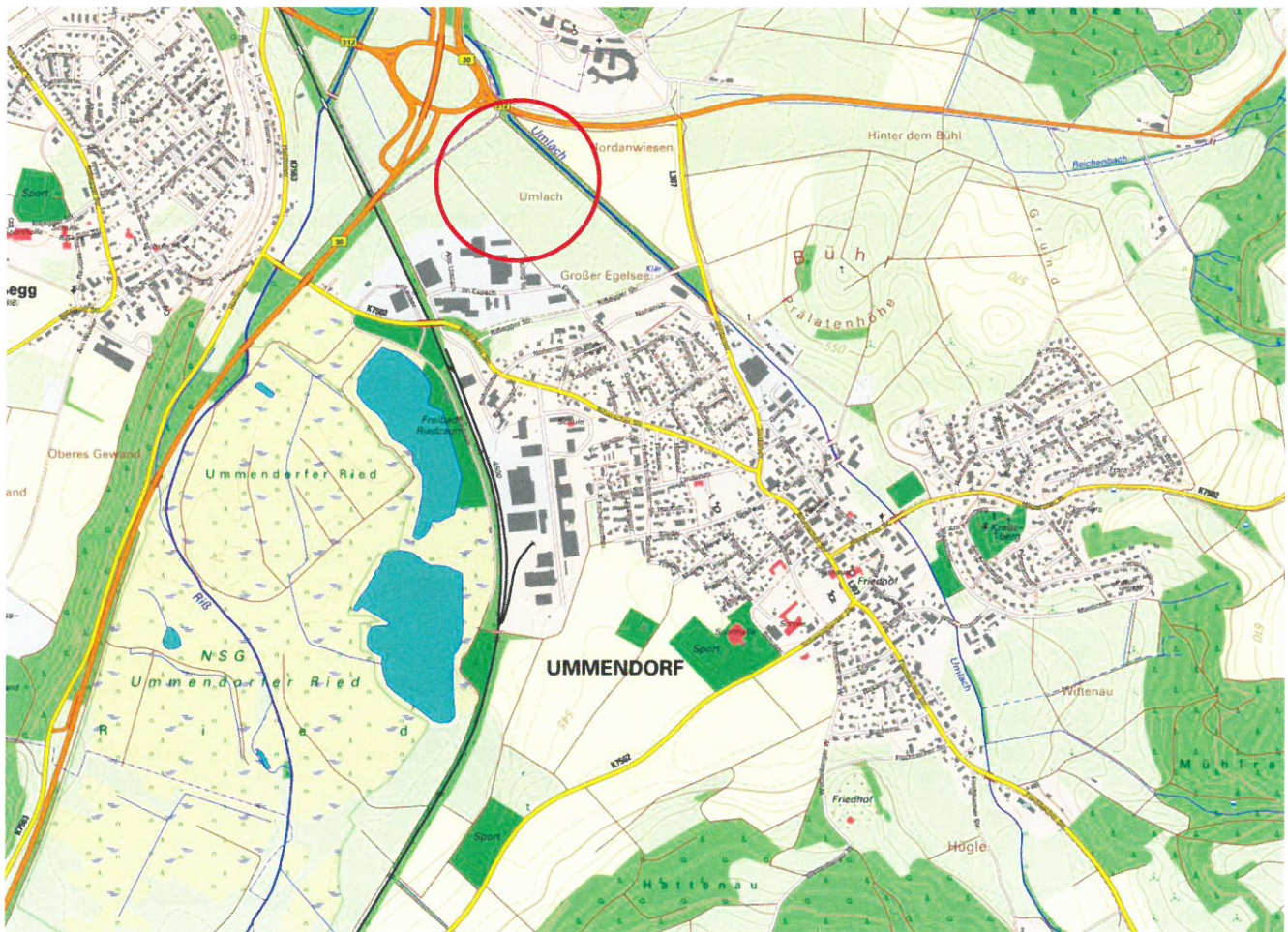
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20

E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“

Fassung vom: 14.02.2019



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ummendorf in öffentlicher Sitzung am 11.03.2019 den Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 14.02.2019 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung „Espach IV – Teilbereich II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 14.02.2019
- Textteil mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 14.02.2019

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Espach IV, Teilbereich I“ werden mit dem Bebauungsplan „Espach IV - Teilbereich II“ überplant.

Beschluss durch den Gemeinderat

Ummendorf, den 14.03.2019



Klaus B. Reichert, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

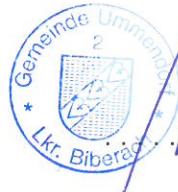
zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II"


Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 11.03.2019 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Ummendorf, den 14.03.2019




Klaus B. Reichert, Bürgermeister

TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

GE

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
- 1.1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 1.1.1.1 Zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: § 8 (2) BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.1.1.2 Nicht zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: § 1 (5) BauNVO
1. Tankstellen.
- 1.1.1.3 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: § 1 (6) 1 BauNVO
1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- 1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO § 1 (6) 1 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten
- werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO im Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.
- 1.1.1.5 Art der Betriebe und Anlagen: § 1 (4) 2 BauNVO

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK), tags	L(EK), nachts
TF1	54 dB(A)	42 dB(A)
TF2	54 dB(A)	42 dB(A)
TF3	55 dB(A)	45 dB(A)
TF4	55 dB(A)	45 dB(A)
TF5	55 dB(A)	47 dB(A)
TF6	56 dB(A)	47 dB(A)
TF7	56 dB(A)	49 dB(A)

TF8	56 dB(A)	42 dB(A)
TF9	56 dB(A)	47 dB(A)
TF10	56 dB(A)	47 dB(A)
TF11	55 dB(A)	45 dB(A)



Richtungssektoren für die Zusatzkontingente:
 Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L(EK) um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

Sektor	Winkel**)		EK,zus,T*) dB(A)	EK,zus,N*) dB(A)
	Anfang °	Ende°		
A	> 345	60	0	0
B	> 60	150	12	7
C	> 150	165	6	0
D	> 165	345	13	8



- *) EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags;
 EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts
 **) ausgehend von folgendem Winkelsystem:
 0° - senkrecht; 90° - waagerecht

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L(EK),i durch L(EK),i + L(EK),zus.k zu ersetzen ist.

Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Li,j den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,8

1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl

§ 16 (2) 1 BauNVO
 § 19 (4) BauNVO

GH
553,00

1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

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

Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

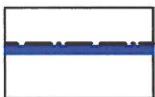
1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

a

1.3.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen.

1.4 überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

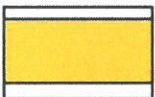
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO,
- Lagerflächen.

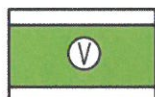
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen sonstige Nutzungen (z.B. Lagerung) die Höhe von 553,00 über NN überschreiten.

1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Von der Aufteilung der Verkehrsfläche kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.



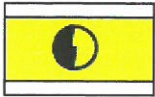
1.5.1 öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



1.5.2 öffentliche Verkehrsgrünflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.6 Flächen für Garagen § 9 (1) 4 BauGB

Garagen sind ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



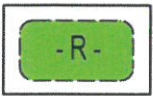
1.7 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstationen
Der Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

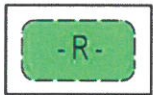
1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB



1.9.1 öffentliches Regenwasser-Rückhaltebecken § 9 (1) 14 BauGB

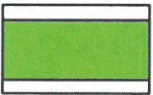


1.9.2 öffentliche Regenwasser-Versickerungsmulden § 9 (1) 14 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserversickerung sind als offene Mulde auszubauen.

Verschmutztes Oberflächenwasser aus den gewerblichen Grundstücksflächen ist entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes vor einer Einleitung in die Versickerungsmulden entsprechend vorzubehandeln.

1.10 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



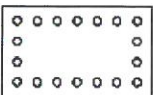
1.10.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Versickerungsmulden / RW-Rückhaltebecken

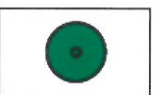
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB

1.11.1 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 9 (1) 20 BauGB



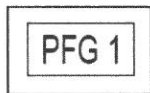
1.11.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 15 BauGB



1.11.1.2 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann den gegebenen Situationen angepasst werden.

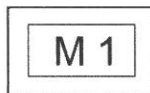
Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.



1.11.1.3 Pflanzgebot 1

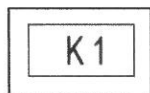
§9 (1) 20,25a BauGB

Pflanzung von Sträuchern entlang der Plangebietsgrenzen - im Nordosten und Nordwesten (vgl. Pflanzliste1).



1.11.1.4 Entwicklung von einzelnen, locker gepflanzten Gebüschgruppen v.a. entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes. Die geplanten Eingrünungen mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen sollen insbesondere die landschaftliche Einbindung des geplanten Gewerbegebietes gewährleisten (vgl. Pflanzliste 1). Insgesamt soll jedoch der offene Charakter erhalten werden.

§9 (1) 20,25a BauGB



1.11.1.5 Anlage von Versickerungsmulden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Entwicklung von wechselfeuchten Hochstaudenfluren entlang der Böschungen und anderen standortgerechten Pflanzengesellschaften ist hierbei angestrebt. Aufgrund angrenzender Nahrungshabitate des Weißstorches sind Baumpflanzungen jedoch zu vermeiden.

§9 (1) 20,25a BauGB

Das sich in der Mitte des östlichen Plangebietsrandes befindliche Retentionsbecken (Erdbecken) ist in seinem Bestand zu erhalten.

1.11.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

§ 9 (1) 20 BauGB
§ 1a BauGB

Für das Gesamtplangebiet „Espach IV“ (Espach IV – Teilbereich I + Espach IV - Teilbereich II) kann der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Es verbleibt in der Gegenüberstellung der Ökopunkte vor und nach erfolgtem Eingriff ein Kompensationsbedarf von insgesamt **1.107.500 Ökopunkten für das gesamte Plangebiet**. Dieses Defizit wird außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

(siehe Umweltbericht, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhdingen, vom 28.01.2014)

Die Teilfläche Espach IV – **Teilbereich II** umfasst **ca. 95 %** der Plangebietsfläche vom Gesamtgebiet Espach IV. Dementsprechend ist für das Plangebiet Espach IV – Teilbereich II ein Kompensationsbedarf von **1.052.125 Ökopunkten extern auszugleichen**.

Dieses Defizit kann mit den Kompensationsflächen K 1 und K 2: Umwandlung von Acker (37.10) in Extensivgrünland (Flst. Nr. Nr. 1476, 1480, 700, West, Mitte, Ost) ausgeglichen werden (vgl. Tab. 8, Umweltbericht 28.01.2014).

Hierdurch kann ebenfalls ein Ausgleich für verloren gehende Nahrungshabitate für den Weißstorch erreicht werden (vgl. Umweltbericht Tab. 9, Tab. unten), wonach sich durch die Umwandlung von Acker in mageres Wiesengrünland eine Aufwertung von + 176.588 ergäbe.

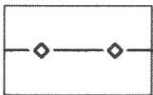
1.11.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen und festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe werden insgesamt dem Gewerbegebiet zugeordnet.

1.11.4 Pflanzliste 1

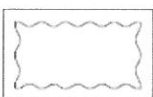
Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Plangebietsgrenzen im Nordosten und Nordwesten

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus padus</i> *	Traubenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> *	Wasserschneeball
o.ä.	



1.12 Hauptversorgungsleitungen

§ 9 (1) 13 BauGB



1.13 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 (1) 16 BauGB

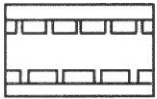
hier: Gewässerrandstreifen:

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Darüber hinaus ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur

Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Im Gewässerrandstreifen sind Einfriedungen, die als bauliche oder sonstige Anlagen gelten, nicht zulässig.



1.14 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (GR – FR – LR)

§ 9 (1) 21 BauGB

LR 1 - Leitungsrecht Abwasserdruckleitung, Steuerkabel, Drainage, Gasleitungen, sonstige Medien zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger

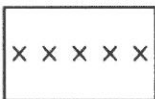
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.



1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.15.1 Planbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



1.15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung hier: Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

§ 16 (5) BauNVO

1.15.3 Nutzungsschablone

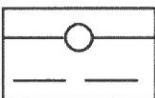
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

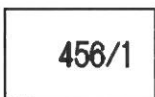
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
- 4 – Bauweise

2. Hinweise

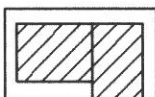
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



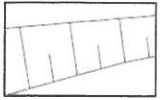
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



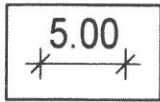
Flurstücknummern (beispielhaft)



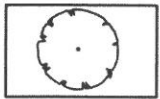
vorhandene Gebäude



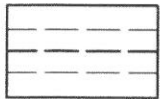
vorhandene Böschungen



Maßlinie (beispielhaft)



Bestandsbäume



Richtfunkverbindung mit beidseitig 6 m Schutzstreifen



Teilflächen unterschiedlicher Emissionskontingente (beispielhaft)

2.2 Unterirdische Leitungen

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

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

2.3 Feuchtbodenarchäologie

- Feuchtbodenfundstellen sind im betreffenden Bereich bisher nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen. Da gerade in Talauen, wie hier im Bereich des Zusammenflusses von Riß und Umlach mit bisher unbekanntem archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, empfehlen wir im Vorfeld, konkreter Baumaßnahmen zur Erhöhung der Planungssicherheit eine geoarchäologische Prospektion im betreffenden Bereich.
- Der Beginn von Bau- und sonstigen Arbeiten (z. B. Bohrungen, Baugrunduntersuchungen), die mit Bodeneingriffen verbunden sind, ist frühzeitig mindestens jedoch 14 Tage vorher schriftlich der u. g. Stelle anzuzeigen und die vor Ort Begutachtung von Profilen (Bohrkern-, Baggerschürfe) zu ermöglichen.
- Generell, wird auf die Regelungen des § 20 DSchG hinzuweisen: Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, auffällige Bodenverfärbungen und insbesondere Hölzer) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 85, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie zu melden (Fischersteig 9,

78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, 07735/93777-123 bzw. 07735/93777-0) und bis zur sach- gerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf.zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

• Die Kosten etwaig notwendig werdender Ausgrabungen werden in angemessener Höhe vom Vorhabenträger übernommen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

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

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Industrie und Gewerbe:

1. Betriebe oder Betriebsteile, die wassergefährdende Stoffe emittieren, dürfen nicht an eine Retentions-Versickerungsanlage angeschlossen werden. Deshalb ist bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation eine Reserve für solche Betriebe einzuplanen.

2. Im Rahmen eines Baugesuches ist eine Bewertung des Niederschlagswassers der Hofflächen im Hinblick auf eine eventuell erforderliche Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in eine Retentions-Versickerungsanlage oder ein Gewässer nach der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (UU) durchzuführen.

2.5 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

2.6 Wasserversorgung

Werden kurzzeitig Grundwasserabsenkungen erforderlich, so sind diese wasserrechtlich zu erlauben. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Das häusliche Schmutzwasser ist an den Schmutzwassersammler anzuschließen. Das Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße, Hofflächen und Umschlagsplätze ist ausreichend vorzubehandeln. Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen ist zusammen mit dem gereinigten Niederschlagswasser vor der Einleitung ausreichend zu retendieren. Damit keine dauerhafte Grundwasserabsenkung entsteht, ist bei der Planung von Untergeschossen, deren Gründungssohle nicht mind. 0,85 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand liegt, eine „weiße Wanne“ vorzusehen.

Weitere Einzelheiten zur Erschließung des Betriebes einschließlich der wasserrechtlichen Erlaubnis(se) sind im Baugesuch mit dem Wasserwirtschaftsamt, Sachgebiet Industrieabwasser abzustimmen.

2.7 Abwasser

Für das Plangebiet werden normales Betriebs- und Sozialabwasser angesetzt. Sollten sich in diesem Gebiet abwasserintensive Betriebe ansiedeln bzw. stark verschmutzte Abwässer anfallen, dann entfällt die pauschale Zustimmung des AZV Riß. Die Abwasserbeseitigung muss vorab mit dem AZV abgestimmt werden.

Fehlanschlüsse und Fremdwasser führen zu zusätzlichen Wassermengen an Regenüberlaufbecken und der Kläranlage, mit der Folge von höheren Betriebs- und Investitionskosten. Der AZV empfiehlt daher die Kanäle des Ortsnetzes in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und zu reinigen. Außerdem sollten - auch bei Neubaugebieten - Schmutz- und Mischwasserkanäle auf Fehlanschlüsse untersucht werden (z. B. mittels Nebelung).

2.8 Militärischer Wirkungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der militärischen Liegenschaft Ummendorf. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen – insbesondere bei Nacht – ist daher zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft/ Standortübungsplatz/Flugplatz ausgehenden Immissionen nicht anerkannt werden. Zudem ist mit Fluglärm durch überfliegende Hubschrauber zu rechnen.

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und Nacht 70 dB (A).

Bei der Bauausführung können Schutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann. Hierzu ist das entsprechende Antragsformular zu nutzen und dieses direkt an das Luftfahrtamt der Bundeswehr zu senden.

2.9 Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen

Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

2.10 Leitungen der ewa netze – Nutzungsbeschränkungen

- Kein Errichten von Gebäuden über Gas- und Wasserleitungen und Steuerkabel oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt,
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung und Steuerkabel beeinträchtigt,
- Flächen innerhalb des Streifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Parkfläche ist möglich,
- Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig,
- Kein Lagern von schwer transportablen Materialien,
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Sonstige Baumaßnahmen auf Grundstücken mit ausgewiesenen Schutzstreifen bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit der e.wa riss Netze GmbH. Innerhalb des Schutzstreifens sind leitungsgebundene bauliche Anlagen weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen so anzuordnen, dass für Instandsetzungsarbeiten an Leitungen/Kabeln der e.wa riss ein ausreichender Arbeitsraum zur Verfügung steht.

2.11 Höhensystem

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

2.12 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet in der Flussniederung von Reiß und Umlach im Verbreitungsbereich würmzeitlicher Sande und Kiese, die von stark anmoorigem Tallem überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Halbfest- bzw. Festgesteine der Oberen Süßwassermolasse an.

In der Flussniederung ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Grundwasser im Einflussbereich von Mooren kann betonaggressiv sein. Sofern die geplante Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich nur geringen Durchlässigkeit die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Der anmoorige Tallehm stellt einen sehr stark setzungsfähigen Baugrund dar. Objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Ge-otop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.13 Ausgleichsmaßnahme K1

Von dieser Ausgleichsmaßnahme profitieren neben dem Weißstorch ggf. auch andere Offenlandarten (v.a. Vögel, Insekten). Da die Flächen mit weiteren Retentionsmulden, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Espach III“, korrespondieren und unmittelbar an den Gewässerlauf der „Umlach“ anschließen, wird u.a. durch die sich entwickelnden Staudensäume zudem die Vernetzung zwischen Gewässer und Landlebensraum gefördert und die Funktion als Biotopvernetzungsachse optimiert.

2.14 Lärmschutz

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm, wodurch die Einhaltung der Richtwerte auch innerhalb der Gewerbegebiete gewährleistet ist (z.B. für Büroräume oder falls Wohnen im Gewerbegebiet nicht von vornherein ausgeschlossen wird bzw. in den umliegenden Gewerbeflächen gestattet ist).

DIN 45691:2006-12

Die DIN 45691:2006-12 kann im Rathaus der Gemeinde Ummendorf eingesehen werden.

2.15 Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch.

- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 509557266 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 18 m und 48 m über Grund.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.

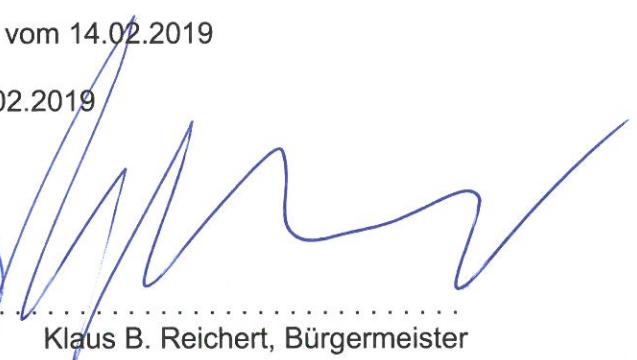
3. Anlagen zum Bebauungsplan

- 3.1 Lageplan zum Textteil in der Fassung vom 14.02.2019
- 3.2 Begründung in der Fassung vom 14.02.2019

Beschluss durch den Gemeinderat

Ummendorf, den *14.03.2019*




Klaus B. Reichert, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II"

INHALT:		Seite
A)	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	18
1.	Räumlicher Geltungsbereich	18
2.	Räumliche und strukturelle Situation	18
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	19
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	19
5.	Anlass der Planung	20
6.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand	21
7.	Generelle Ziele der Planung	21
8.	Auswirkungen der Planung	21
	8.1 Versorgung und Entsorgung	21
	8.2 Erschließung	22
	8.3 Immissionsschutz	23
	8.4 Hochwasser	24
9.	Durchführungsvertrag	24
10.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
11.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB	26
12.	Flächenbilanz	26
13.	Anlagen	26
B)	UMWELTBERICHT	27
C)	MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB	28

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 6,20 ha, mit den Flurstücken Nr. 1112, 1116, 1118, 1122, Teilflächen 1120 und 1120/1 und der öffentlichen Wegefläche Flurstück Nr. 1098.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch Teilflächen der öffentlichen Wegefläche, Flurstück Nr.1087,
Im Nordwesten durch Teilflächen der öffentlichen Wegefläche, Flurstück Nr.1087,
Im Südosten durch das Flurstücke Nr. 1124/3 und 1122/1 sowie einer Teilfläche von 1120/1,
Im Südwesten durch die Verkehrsfläche Im Stocken, Flurstück Nr. 1098/4 sowie durch die Gewerbegrundstücke Flurstücke Nr. 1096/14, 1082 und 1080.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ummendorf zwischen den vorhandenen Gewerbegebieten „Espach + Espach III“ im Westen und der Umlach im Osten.

Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Die Grundstücksbereiche sind im Besitz der Gemeinde.

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

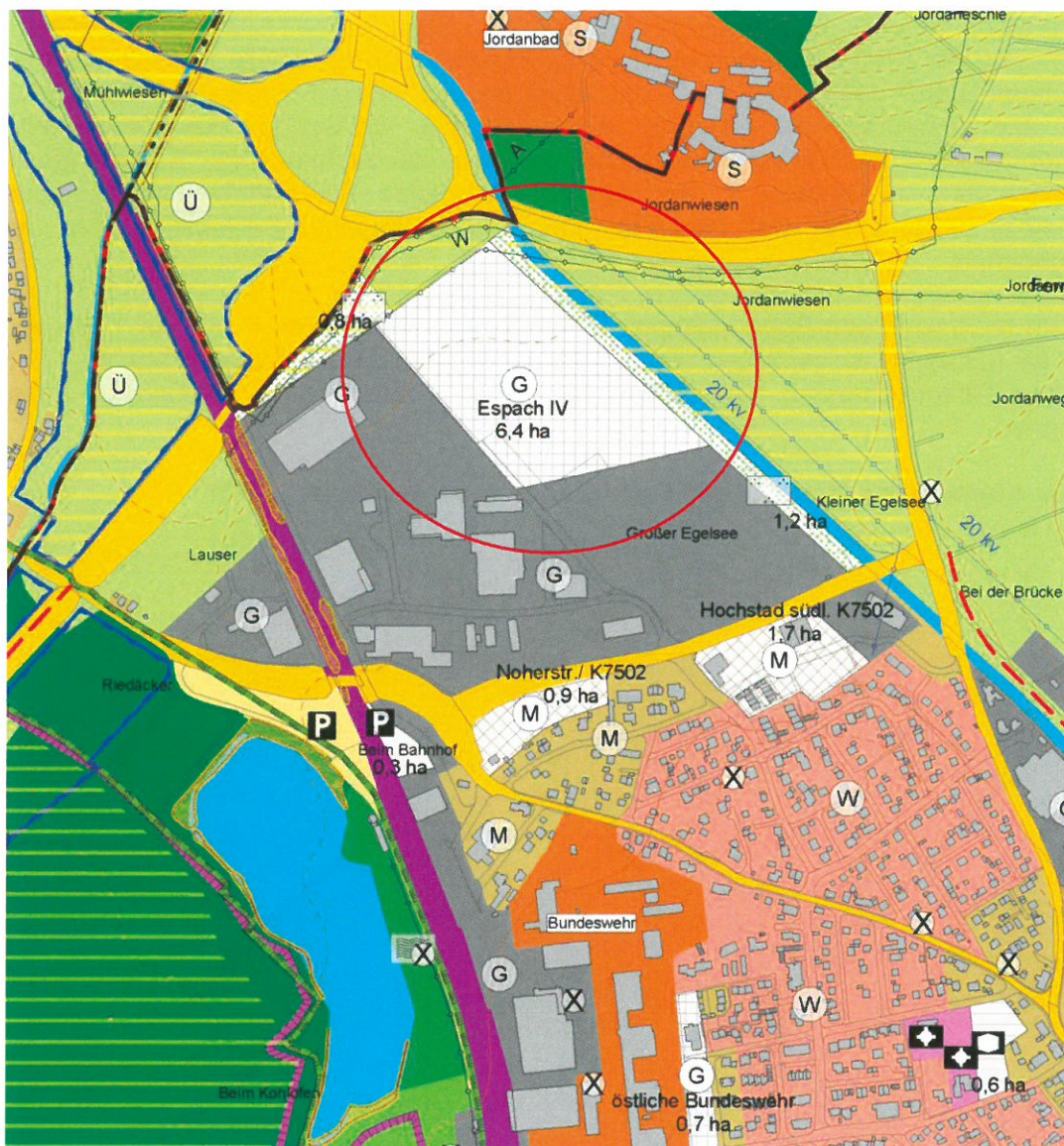


3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

Das Plangebiet „Espach IV – Teilbereich II“ liegt überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Teilbereich im Südosten befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Espach IV – Teilbereich I“. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes soll mit dem neuen Verfahren aufgehoben werden.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen - Planung“ dar. Das Plangebiet ist somit aus dem FNP entwickelt.



5. ANLASS DER PLANUNG

Das ursprüngliche Plangebiet hatte eine Größe von ca. 6,5 ha. Ein internationaler Konzern aus Biberach beabsichtigte im Plangebiet einen neuen Betriebsstandort mit einer Größe von ca. 5,0 ha zu entwickeln. Ein Bestandteil der Planung war, das im mittleren Bereich vorhandene RW-Rückhaltebecken nach Osten zu verlagern, zu vergrößern und in den Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich I“ zu integrieren.

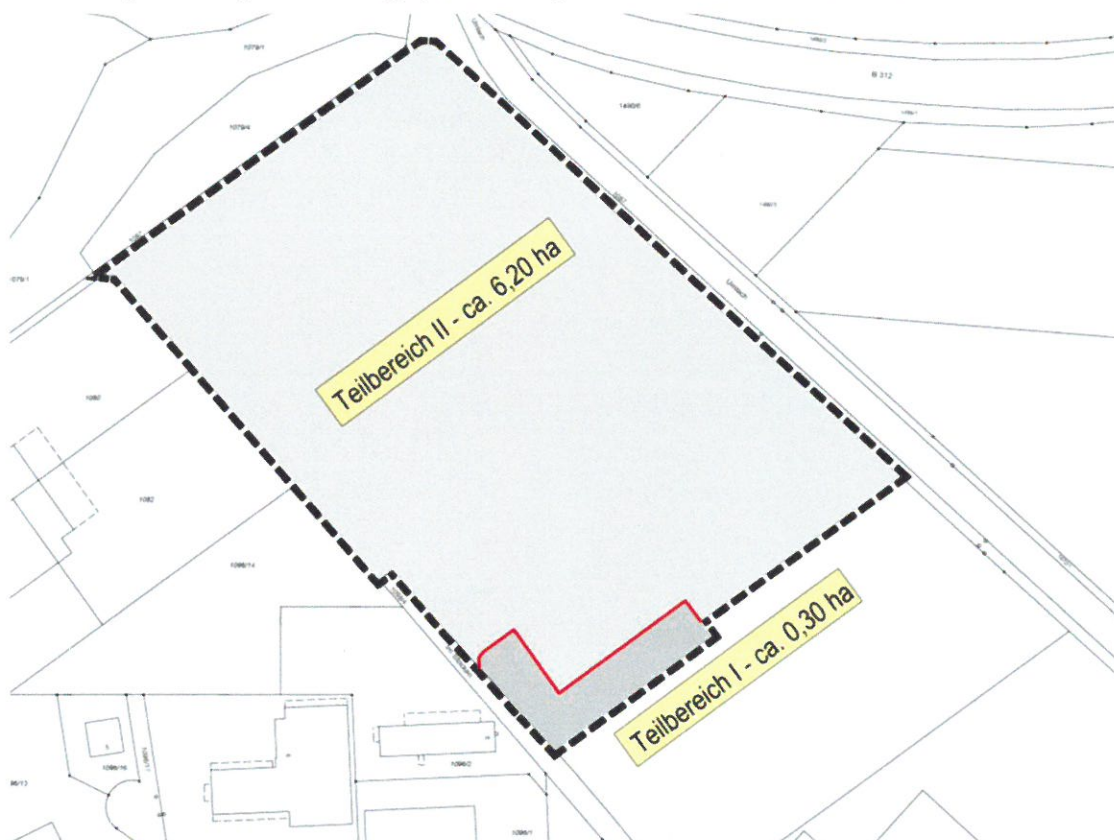
Die Restfläche von ca. 1,5 ha inkl. des neu verlagerten RW-Rückhaltebereichs konnte somit für andere Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden. Dies war der Grund, dass der Gemeinderat im April 2017 das Plangebiet in 2 Teilbereiche untergliedert hatte - „Espach IV – Teilbereich I“ + „Espach IV Teilbereich II“.

Der Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich I“ mit ca. 1,5 ha trat mit Bekanntmachung am 28.07.2017 in Kraft – ein Teilbereich von ca. 0,3 ha wurde inzwischen bebaut.

Auf Grund von Änderungen in der Planung – der internationale Konzern aus Biberach hat auf den neuen Betriebsstandort im Baugebiet „Espach IV – Teilbereich II“ verzichtet - musste die Konzeption gerade auch im Hinblick auf die innere Erschließung und künftigen Nutzer des Gebietes neu entwickelt werden. In der Folge wurde ebenfalls die mit der ursprünglichen Planung einhergehende Verlegung des bestehenden Regenwasser-Rückhaltebeckens obsolet, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich I“, der das zu verlegende Rückhaltebecken beinhaltet, ebenfalls zu korrigieren war. Eine Verlegung des bestehenden Beckens ist nicht mehr vorgesehen.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich I“ nur ein Teilbereich von ca. 0,3 ha bisher veräußert und bebaut wurde, wurde die Restfläche von ca. 1,2 ha in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Espach IV – Teilbereich II“ mit integriert.

Neue Abgrenzung Bebauungspläne „Espach IV - Teilbereich I + II“



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

Das Plangebiet ist überwiegend dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe in diesem Bereich zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo Ausgleichsflächen möglich sind. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 24.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Espach IV – Teilbereich II" beschlossen.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung zu den umgebenden Gewerbebebauungen erfolgen. Die vorhandenen Freiraumstrukturen sollen dabei berücksichtigt werden. Durch eine entsprechende Grünplanung sollen Beeinträchtigungen der Umwelt minimiert werden. Mit dem Bebauungsplan sollen neben den Festsetzungen zu Gebäudedimensionen u.a. auch die Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen weitgehend verbindlich geregelt werden.

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

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzung von einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie Gebäudehöhen (GH) in Anpassung an die Bestands- und Umgebungsbebauung der angrenzenden Gewerbegebiete „Espach + Espach III“
- abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Grundstücksentwässerung:

Die Entwässerung für das Plangebiet ist in einem modifizierten Trennsystem geplant. Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser – es ist nicht geplant, Regenwasser in das Schmutzwassernetz einzuleiten.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße, Hofflächen und Lagerplätze soll ausreichend vorbehandelt werden. Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen wird zusammen mit dem gereinigten Niederschlagswasser vor der Einleitung ausreichend retentiert. Die Niederschlagswasser des Gewerbegebietes sollen an der Ostgrenze des Plangebietes in 2 Bereichen zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsbereiche erhalten Notüberläufe in die angrenzende Umlach.

Das vorhandene Retentionsbecken der Gemeinde in der Mitte der östlichen Plangebietsgrenze bleibt bestehen.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk und eine entsprechende Druckleitung (analog Entwässerung Fried-Sped) in den öffentlichen Schmutzwasserkanal „Im Stocken“ eingeleitet.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserzweckverband (AZV) Riss.

8.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die Privatstraße Im Stocken, die bis Höhe der Zufahrt zum Gewerbegrundstück der Fa. Fried-Sped verläuft. Ab dort soll langfristig eine öffentliche Straße bis an den Rand des Planbereichs geführt werden. Ein weiterer Ausbau ist bis Höhe des vorhandenen RW-Kanals, der in das Rückhaltebecken führt, erforderlich. Von hier erfolgt die neue innere Erschließung des Plangebietes, von der 2 weitere Stichstraßen abzweigen.

Der vorhandene Geh- und Radweg entlang der westlichen Gebietsgrenze, in Verlängerung der Privatstraße entfällt künftig.

Durch die angedachte Ansiedlung der Firma Liebherr war mit einem zusätzlichen Verkehr von jeweils rund 135 Kfz in beiden Richtungen gerechnet worden. Hierbei handelte es sich überwiegend um Kunden- und Mitarbeiter und weniger um Lkw-Verkehr. Mit dem Verzicht der Fa. Liebherr (Biberach) auf den neuen Betriebsstandort im Baugebiet „Espach IV – Teilbereich II“ und damit einer Ansiedlung anderer gewerblicher Unternehmen ist keine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Espach III, Teilbereich II hat der Gemeinderat die verkehrliche Erschließungssituation des Gewerbegebietes untersuchen lassen. Grundlage hierzu bildeten die Ergebnisse der Verkehrserhebung vom 26. Juli 2011 sowie das zu erwartete Verkehrsaufkommen durch die vorgesehenen Nutzungen. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den maßgebenden unsignalisierten Anschlussknotenpunkt L 307 Jordanstraße / Alois-Berger-Allee / Am Bühl weisen aus, dass die angestrebte Verkehrsqualität im derzeitigen Zustand und mit der vorgesehenen Umschlaghalle der Fa. Fried Sped mit Verlagerung vom alten Standort in der Bahnhofstraße erreicht wird. Bei weiteren Verkehrszunahmen im Zusammenhang mit der weiteren Bebauung des Gewerbegebietes aber auch bei einer Nachnutzung des bestehenden Standorts der Fa. Fried Sped in der Bahnhofstraße wird an dem bereits heute während den Spitzenzeiten hoch ausgelasteten Knotenpunkt an der L 307 die Kapazitätsgrenze erreicht bzw. überschritten. Es muss mit langen Wartezeiten bei der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet aber auch mit Sicherheitsdefiziten in der Verkehrsabwicklung (Kfz-Verkehr und Radfahrer) gerechnet

werden. Es ergibt sich ein Handlungsbedarf zu einer bedarfsgerechten Umgestaltung des Knotenpunkts. Für die Gewerbegebiete Espach I – IV gibt es als Ausfahrt aber nicht nur die Alois-Berger-Allee auf die Jordanstraße, sondern es besteht auch die Möglichkeit, von der Alois-Berger-Allee auf die Bahnhofstraße / K 7502 in Richtung Rißegg zu fahren. Gerade für den Verkehr auf die B 30 in Richtung Friedrichshafen ist dies eine Alternative. Es besteht über diese Straße auch die Möglichkeit in Richtung Biberach oder wiederum ins Jordaneil zu fahren.

Die Gemeinde versucht seit Jahren an mehreren Stellschrauben zur Verbesserung der Verkehrssituation beizutragen. Es konnte erreicht werden, dass die Abbiegespur von der B 312 in die L 307 verlängert wird und so der Verkehr flüssiger abfließen kann. Dies führt zu weniger Wartezeiten an der Kreuzung beim Jordanbad und somit zu weniger Lärm und Gestank. Zudem wurde die Ampelschaltung an der Kreuzung B 312 / L 307 optimiert, so dass Fahrzeuge aus Richtung Ummendorf nicht mehr so lange an der Kreuzung warten müssen und es sich nicht mehr ein so starker Rückstau in Richtung Ummendorf ergibt. Dies hat wiederum positive Auswirkungen auf die Einfahrt von der Alois-Berger-Allee in die Jordanstraße / L 307.

Die Gemeinde hat wegen der Anlegung eines Kreisverkehrs im Bereich Alois-Berger-Allee / Jordanstraße (L 307) verschiedene Gespräche mit Vertretern des Regierungspräsidiums geführt, doch bisher ohne Erfolg.

Eine Entlastung des Einmündungsbereichs Alois-Berger-Allee / Jordanstraße (L 307) könnte auch durch eine Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf die B 312 bzw. das Jordaneil erzielt werden. Nach Aussage des Regierungspräsidiums wäre eine Abfahrt von der B 30 in das Gewerbegebiet technisch denkbar. Die Gemeinde wird daher die Fläche nicht veräußern, so dass diese Möglichkeit weiterhin offen bleibt.

Im Kern lässt sich feststellen, dass sich die Verkehrssituation durch die Fahrzeuge in das Gewerbegebiet Espach IV - Teilbereich II nicht wesentlich ändern wird.

8.3 Immissionsschutz

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan - Kontingentierung, Ingenieurbüro Heine & Jud, Stuttgart, 29.10.2018)

Zusammenfassung:

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

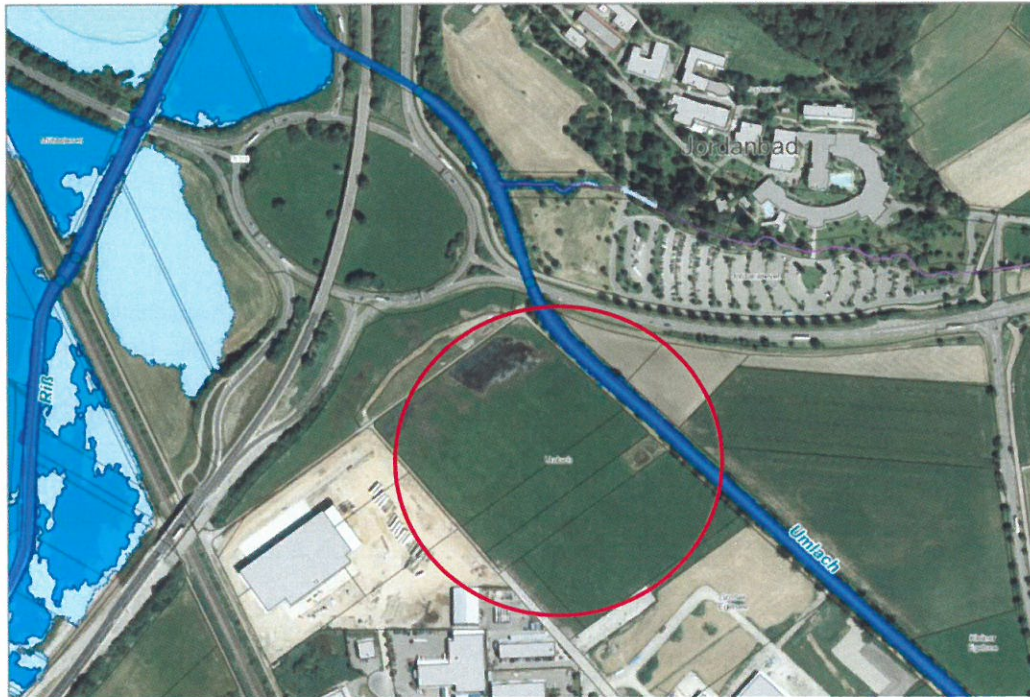
- Die aktuelle Planung unterteilt das Bebauungsplangebiet in insgesamt 11 Parzellen. Für die Teilflächen wurden Geräuschkontingente auf der Basis der DIN 456912 berechnet.
- Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005^{3,4} und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm⁵ für Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiet und Sondergebiete (Kurgebiet und Krankenhäuser) herangezogen.
- Für die zu kontingentierenden Flächen wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter Berücksichtigung einer Vorbelastung – abgestrahlt werden darf (Planwerte) und die, die Anforderung der TA Lärm erfüllen. Es wurden zudem richtungsabhängige (immissionsortbezogene) Zusatzkontingente bestimmt.
- Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die ermittelten Planwerte überall eingehalten. Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch die Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente (siehe Tabelle 7) betragen an der Bebauung in Ummendorf in den Mischgebieten bis 50 dB(A) tags und 35

dB(A) nachts, im allgemeinen Wohngebiet bis 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts sowie bis 44 dB(A) tags und bis 29 dB(A) nachts im reinen Wohngebiet (IO 4 - Schellenbergstraße). Im Sondergebiet Jordanbad treten tagsüber Pegel bis 39 dB(A) und nachts bis 29 dB(A) auf. An der allgemeinen Wohnbebauung in Biberach-Rißegg treten tagsüber Beurteilungspegel bis 49 dB(A) und bis 34 dB(A) nachts auf.

- Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden überall eingehalten.

8.4 Hochwasser

Überflutungsflächen



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überflutungsflächen.

9. ALTLASTEN

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

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Gebietsstrukturen ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO fest.

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

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen des angrenzenden Gewerbegebietes Rechnung getragen werden. Der Ausschluss im Gewerbegebiet von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen orientiert sich an den Nutzungen der umliegenden Gewerbegebiete, als auch an der geplanten Nutzung im Gebiet. So sind die genannten Nutzungen nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und zu max. Gebäudehöhen (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzung erzielt werden.

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

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht von zulässigen großflächigen, gewerblichen Baukörpern wird im Gewerbegebiet für eine künftige Bebauung „abweichende Bauweise“ ohne Längenbeschränkung der Gebäude festgesetzt.

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

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Straße „im Stocken“, die bis zum vorhandenen RW-Kanal verlängert wird. Von dort erfolgt die innere Erschließung, von der 2 Stichstraßen abzweigen.

Die Anordnung der Flächen für Garagen ist grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken

Um das Gebiet einzugrünen und die Eingriffe zu minimieren und um eine optische Abschirmung zur freien Landschaft zu erzielen, sind entlang der Gebietsränder der Gewerbefläche entsprechend Planeintrag verdichtet Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Sonstige Festsetzungen

Vorhandene und geplante Leitungstrassen für die Gemeinde und sonstige Versorgungsträger wurden über entsprechende Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert. Eine erforderliche Umspannstation wurde im Plan festgesetzt.

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

Am 09.07.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Espach IV“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert werden. Vom 16.07.2012 bis 30.07.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger und vom 12.07.2012 bis 12.08.2012 die frühzeitige Beteiligung der Behörden statt.

Am 17.12.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Espach IV“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 02.01.2013 bis 02.02.2013.

Am 24.04.2017 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufteilung des Bebauungsplanes in 2 Teilbereiche „Espach IV – Teilbereich I“ + „Espach IV – Teilbereich II“ beschlossen und einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Am 24.07.2017 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.07.2017 lag der Bebauungsplan vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat am 03.12.2018 in öffentlicher Sitzung den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 14.12.2018 lag der Bebauungsplan vom 17.12.2018 bis 24.01.2019 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbegebiet (GE)	5,05 ha
<i>(bebaubar bei GRZ 0,8</i>	<i>4,04 ha)</i>
- öffentliche Erschließung	0,31 ha
- öffentliches Verkehrsgrün	0,16 ha
- öffentliche Retention / Grünflächen	0,68 ha
Fläche des Verfahrensgebietes	6,20 ha

13. ANLAGEN

- Umweltbericht, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhdlingen, vom 28.01.2014
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhdlingen, vom 15.10.2012
- Geotechnisches Gutachten, Henke & Partner GmbH, Stuttgart, vom 24.10.2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan - Kontingentierung, Ingenieurbüro Heine & Jud, Stuttgart, 29.10.2018

B) UMWELTBERICHT

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Bestandsanalyse

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Riß – Aitrach - Platten“ für den weitgespannte, durch risszeitliche Moränenrücken geprägte Hochlagen kennzeichnend sind. Während die Hochlagen zumeist ackerbaulich genutzt werden, überwiegt in den Talniederungen noch vielfach Grünland, insbesondere auf Niedermoorstandorten.

Diese übergeordnete Gliederung zeichnet sich auch innerhalb des Plangebietes ab. So wird auch das Plangebiet insgesamt von Fettwiesen (Molinio-Arrhenatheretea) im Bereich des Niedermoorstandortes bestimmt

Im Bereich der gegenwärtigen Versickerungsanlage im Nordosten des Plangebietes finden sich Verzahnungsbereiche mit feuchten Hochstaudenfluren, Land-Schilfröhricht und ausdauernder Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte.

Auch wenn es sich bei Grünlandstandorten um entwässerte, gedüngte und Wirtschaftswiesen handelt, besitzen sie insgesamt eine überdurchschnittliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Dies belegt zudem das diesbezüglich hohe Potential als (degenerierter) Niedermoorstandort.

Im Rahmen einer Geländebegehung konnten innerhalb des eigentlichen Plangebietes lediglich Nahrungsgäste nachgewiesen werden. So fanden sich u.a. Mehlschwalbe (RL 3), Star (RL V), Rabenkrähe und Mäusebussard.

Von besonderer Bedeutung ist das Plangebiet als (Teil-) Nahrungshabitat für den Weißstorch.

Als Niedermoorstandort kann der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen, trotz der anthropogenen Veränderungen (z.B. Entwässerung), überwiegend als sehr hoch bezeichnet werden („Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“).

Abgesehen vom Schutzgut Grundwasser sind für alle anderen betroffenen Schutzgüter allenfalls durchschnittliche Wertigkeiten (= Funktionsausprägungen) allgemeiner Bedeutung) festzustellen.

Auswirkungen

Durch die geplante Errichtung des Gewerbegebietes „Espach IV“ kommt es v.a. bau- und anlagebedingt zu einer Inanspruchnahme von Boden auf einer Fläche von rd. 5,2 ha. Im Plangebiet werden aus Sicht des Bodenschutzes hiervon insgesamt Standorte von einem vergleichsweise sehr hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen („Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“) betroffen.

Der geplante Eingriff stellt damit eine **erhebliche Beeinträchtigung** dar, da mit dem Verlust der Lehm- bzw. Moorböden die Bodenfunktionen gemäß §1 BodSchG weitgehend aufgehoben werden.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu einer Entfernung der vorhandenen Vegetationsstrukturen (→ Pflanzen und Tiere) einschließlich der Entfernung des Oberbodens (getrennt nach Humus und kulturfähigem Unterboden). Anschließend wird das Bodenmaterial ausgekoffert.

Unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen (z.B. Massenausgleich), verbleiben in der Bilanz, infolge des Eingriffs in das Schutzgut Boden, somit dennoch insgesamt **hohe Beeinträchtigungen**.

Infolge der geplanten Bebauung als Gewerbegebiet kommt es v.a. zu einer Inanspruchnahme von Flächen, die Wirtschaftsgrünland anzusprechen sind.

Im Zuge der Flächeninanspruchnahme werden aus Artenschutzgründen vergleichsweise mittel - hoch empfindliche Flächen betroffen, so dass der Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt in diesem Bereich des Plangebietes damit als mittlere bis hohe Beeinträchtigung (nachgewiesene Vögel mit Brutverdacht: Bachstelze) eingestuft werden kann.

Hervorzuheben ist jedoch die Bedeutung des Plangebietes als Bestandteil des Nahrungshabitates für den **Weißstorch** (Art der Vogelschutzrichtlinie Anh. I*).

Ausgleichskonzept

Durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote für die privaten Grünflächen können die Eingriffsfolgen nur zum geringen Teil innerhalb des Plangebietes frühzeitig verringert bzw. kompensiert werden.

Aus diesem Grund sind v.a. für die besonders betroffenen Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden zusätzlich externe Maßnahmen (z.B. die Versickerung bzw. Retention von Niederschlagswasser, Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland,) erforderlich. Von diesen Maßnahmen profitiert in erster Linie auch der Weißstorch.

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Im Folgenden werden relevante Aspekte aufgeführt, denen bei dem zu beschreibenden Konzept zur Umweltüberwachung, besondere Berücksichtigung gebührt.

Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach spätestens 5 Jahren mittels einer Ortsbesichtigung überprüft.

- Überprüft werden sollten die als Minderungsmaßnahme vorgesehene Vermeidung des Aufkommens bzw. der Pflanzung höherer Gehölzstrukturen im südlichen Randbereich.
- Überprüft werden sollten die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung.
- Überprüft werden sollten die Einhaltung des Gewässerrandstreifens sowie der Erhaltungszustand der markanten Pappeln entlang der Südostgrenze (vgl. Bestandsplan).
- im Rahmen des Monitorings sollte auch die Entwicklung der sonstigen externen Kompensationsmaßnahmen überprüft werden.

Beschluss durch den Gemeinderat

Ummendorf, den 14.03.2019




Klaus B. Reichert, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 14.02.2019

Planer:



Rainer Waßmann


Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

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

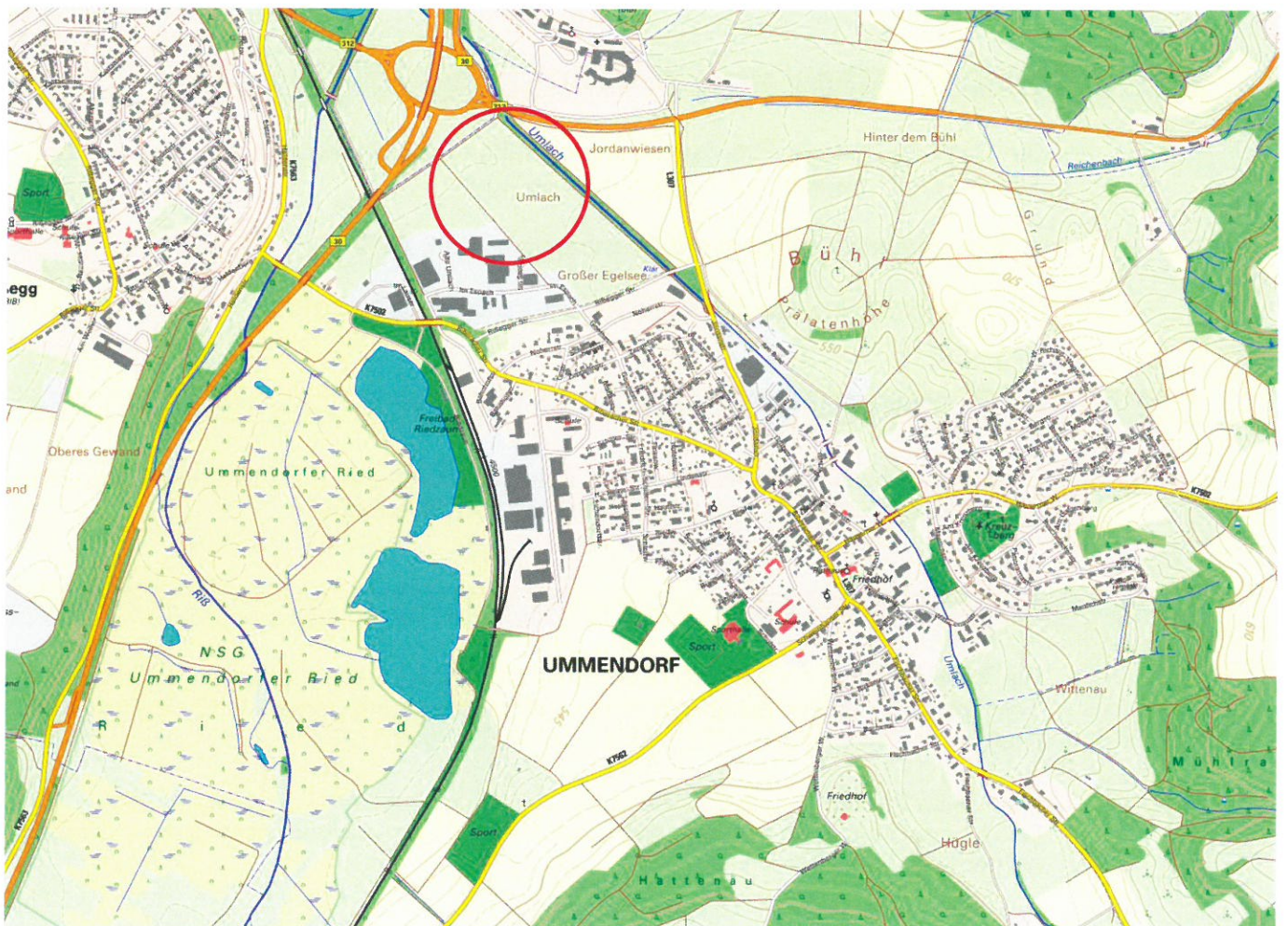
Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 22.03.2019


Rainer Waßmann, Stadtplaner

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“

Fassung vom: 14.02.2019



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

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

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ummendorf in öffentlicher Sitzung am 11.03.2019 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Espach IV – Teilbereich II" deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II" besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 14.02.2019
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.02.2019

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Ummendorf, den 14.03.2019



Klaus B. Reichert, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II"

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 11.03.2019 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ummendorf, den *14.03.2019*



[Handwritten signature]
.....
Klaus B. Reichert, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II"

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

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

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

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

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

Die Stellplätze des privaten PKW-Parkplatzes sind in offener Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä..

1.4 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

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

Maschendrahtzaunes kann der obere Zaunabschluss mit einem gespannten Stacheldraht ausgeführt werden.

Hinweis:

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.02.2019
- 2.2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.02.2019

Ummendorf, den *14.03.2019*



.....
Klaus B. Reichert, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Espach IV – Teilbereich II"

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 6,20 ha, mit den Flurstücken Nr. 1112, 1116, 1118, 1122, Teilflächen 1120 und 1120/1 und der öffentlichen Wegefläche Flurstück Nr. 1098.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

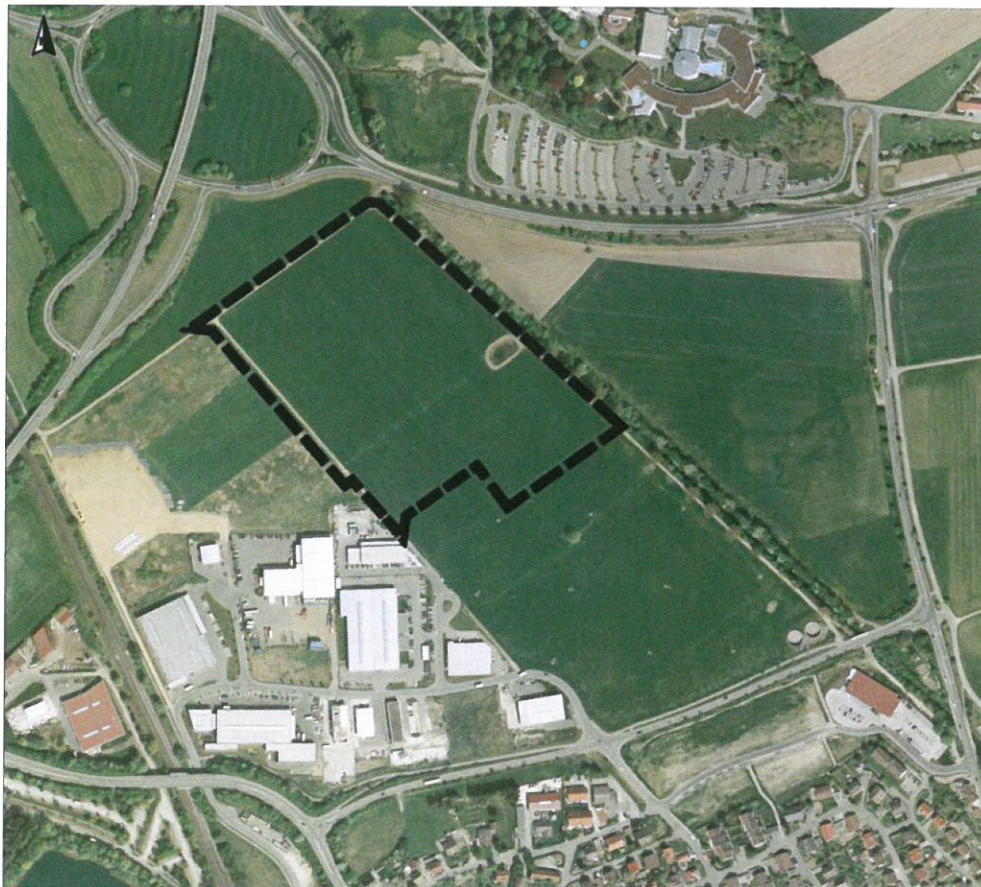
- Im Nordosten durch Teilflächen der öffentlichen Wegefläche, Flurstück Nr.1087,
- Im Nordwesten durch Teilflächen der öffentlichen Wegefläche, Flurstück Nr.1087,
- Im Südosten durch das Flurstücke Nr. 1124/3 und 1122/1 sowie einer Teilfläche von 1120/1,
- Im Südwesten durch die Verkehrsfläche Im Stocken, Flurstück Nr. 1098/4 sowie durch die Gewerbegrundstücke Flurstücke Nr. 1096/14, 1082 und 1080.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ummendorf zwischen den vorhandenen Gewerbegebieten „Espach + Espach III“ im Westen und der Umlach im Osten.

Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Die Grundstücksbereiche sind im Besitz der Gemeinde.

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



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet „Espach IV – Teilbereich II“ liegt überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Teilbereich im Südosten befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Espach IV – Teilbereich I“. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes soll mit dem neuen Verfahren aufgehoben werden.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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

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

Die örtlichen Bauvorschriften zu zulässigen Einfriedungen sind aus Gründen des Betriebsschutzes erforderlich.

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

Am 09.07.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Espach IV“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert werden. Vom 16.07.2012 bis 30.07.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger und vom 12.07.2012 bis 12.08.2012 die frühzeitige Beteiligung der Behörden statt.

Am 17.12.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Espach IV“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 02.01.2013 bis 02.02.2013.

Am 24.04.2017 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufteilung des Bebauungsplanes in 2 Teilbereiche „Espach IV – Teilbereich I“ + „Espach IV – Teilbereich II“ beschlossen und einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Am 24.07.2017 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.07.2017 lag der Bebauungsplan vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat am 03.12.2018 in öffentlicher Sitzung den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 14.12.2018 lag der Bebauungsplan vom 17.12.2018 bis 24.01.2019 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Ummendorf, den 14.03.2019



Klaus B. Reichert, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 14.02.2019

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

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

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

Kressbronn, den 22.03.2019

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“

Bebauungsplan „Espach IV“

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 09.07.2012 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 13.07.2012 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 13.07.2012 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | vom | 16.07.2012 |
| | bis | 30.07.2012 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden | vom | 12.07.2012 |
| | bis | 12.08.2012 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 17.12.2012 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 21.12.2012 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 17.12.2012 gem. § 3(2) BauGB | vom | 02.01.2013 |
| | bis | 02.02.2013 |

Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich II“

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 24.04.2017 |
| Erneute Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 23.07.2018 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 05.05.2017 |
| Erneute Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 27.07.2018 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 24.07.2017 |
| Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 03.12.2018 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 28.07.2017 |
| Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 14.12.2018 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 11.07.2017 gem. § 3(2) BauGB | vom | 07.08.2017 |
| | bis | 08.09.2017 |
| Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 29.10.2018 gem. § 3(2) BauGB | vom | 02.01.2019 |
| | bis | 04.02.2019 |
| 6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 11.03.2019 |

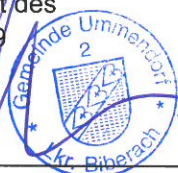
Ummendorf, den 14.03.2019



(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 15.03.2019

Ummendorf, den 15.03.2019



(BÜRGERMEISTER)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Espach IV – Teilbereich II“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6A BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

- **UMWELTBELANGEN**
- **ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
- **GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN**

1. UMWELTBELANGE

Umweltbericht

Zusammenfassung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Rahmen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Espach IV – Teilbereich II“ in Ummendorf **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen insgesamt nicht zu befürchten** sind.

Im Zuge der Inanspruchnahme von **Boden** ist insgesamt von erheblichen Auswirkungen auszugehen (weitgehender Verlust der Bodenfunktionen hohen Erfüllungsgrades). Hiervon betroffen sind in erster Linie die degradierten Niedermoorböden. Durch einen sachgemäßen Umgang mit dem Boden und einer weitestgehenden Wiedereinbringung vorort, ergibt sich jedoch die Möglichkeit diesen Eingriff in seiner Schwere so zu relativieren, dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ nicht ausgegangen werden muss.

Auch für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** sind nach vorliegender Datenlage erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um ein Nahrungshabitat mehrerer Vogelarten handelt. Hierbei ist insbesondere die Bedeutung des Plangebietes als Bestandteil des Nahrungshabitates für den Weißstorch hervorzuheben, das im Zuge weiterer Bauvorhaben nördlich von Ummendorf flächenmäßig bereits deutlich eingeschränkt worden ist.

Verbleibende Eingriffsfolgen insbesondere für die besonders betroffenen Schutzgüter Pflanzen und Tiere (v.a. Weißstorch) und Boden können im Zuge von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes weiter kompensiert werden, so dass in der Bilanz mit erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen insgesamt nicht gerechnet werden muss.

Für die **übrigen betroffenen Schutzgüter** muss, unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahmen (z.B. ökologisch gestaltetes Retentionsbeckens, Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen), mit wesentlichen und nachhaltigen Auswirkungen nicht gerechnet werden.

Zum Teil ergeben sich auch Aufwertungen, wie z.B. für das **Schutzgut Mensch**, da im Zuge des neuen Gewerbegebietes die Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt und neue Arbeitsplätze für die Bewohner der Gemeinde geschaffen werden.

Schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms

Zusammenfassung:

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Die aktuelle Planung unterteilt das Bebauungsplangebiet in insgesamt 11 Parzellen. Für die Teilflächen wurden Geräuschkontingente auf der Basis der DIN 456912 berechnet.
- Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005^{3,4} und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm⁵ für Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiet und Sondergebiete (Kurgebiet und Krankenhäuser) herangezogen.
- Für die zu kontingentierenden Flächen wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter Berücksichtigung einer Vorbelastung – abgestrahlt werden darf (Planwerte) und die, die Anforderung der TA Lärm erfüllen. Es wurden zudem richtungsabhängige (immissionsortbezogene) Zusatzkontingente bestimmt.
- Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die ermittelten Planwerte überall eingehalten. Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch die Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente (siehe Tabelle 7) betragen an der Bebauung in Ummendorf in den Mischgebieten bis 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts, im allgemeinen Wohngebiet bis 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts sowie bis 44 dB(A) tags und bis 29 dB(A) nachts im reinen Wohngebiet (IO 4 - Schellenbergstraße). Im Sondergebiet

Jordanbad treten tagsüber Pegel bis 39 dB(A) und nachts bis 29 dB(A) auf. An der allgemeinen Wohnbebauung in Biberach-Rißegg treten tagsüber Beurteilungspegel bis 49 dB(A) und bis 34 dB(A) nachts auf.

- Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden überall eingehalten.

2. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Nachfolgende abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von den Behörden eingegangen:

- Landratsamt Biberach – Amt für Bauen und Naturschutz
 - Redaktioneller Hinweis zum Geltungsbereich
 - Die naturschutzfachlichen Unterlagen (Artenschutzbeitrag und Umweltbericht) wurden nicht an den neuen Stand der Planung angepasst / die Eingriffs- Ausgleichsbilanz muss überarbeitet werden
 - Anregung, das Retentionsbecken wie ursprünglich geplant im nördlichen Bereich parallel zum bestehenden Retentionsbecken zu platzieren

Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt

- Hinweise zum erforderlichen Wasserrechtsgesuch, zum Abwasserzweckverbandssammler und zur Entwässerung
- Bedenken hinsichtlich der Überplanung der leistungsfähigen Moorböden
- Hinweise zu Starkregenereignissen und redaktioneller Hinweis zum Gewässerrandstreifen

Landratsamt Biberach – Landwirtschaftsamt

- Kritische Betrachtung, dass der Landwirtschaft eine verhältnismäßig große zusammenhängende Ackerfläche (Fist. 1480) als gut bewirtschaftbarer Produktionsstandort entzogen wird

Landratsamt Biberach – Kreisfeuerwehrstelle

- Hinweise zu Feuerwehrezufahrten / Hydranten / Rohrnetzdurchmesser / Fließdruck

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
 - Hinweise zu Fluglärm
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - Hinweise zur Geotechnik und Allgemeine Hinweise
- e.wa riss Netze GmbH
 - Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen
- Netze BW GmbH
 - Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen

- Anregung zur Errichtung einer neuen Umspannstationen
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
 - Hinweise zu Telekommunikationslinien

Der redaktionelle Hinweis des **Landratsamtes** - Amt für Bauen und Naturschutz wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, der Hinweis wurde im Textteil ergänzt.

Die Anregung des Naturschutzes, dass die naturschutzfachlichen Unterlagen (Artenschutzbeitrag und Umweltbericht) nicht an den neuen Stand der Planung angepasst wurden und dass die Bilanzierung angepasst werden müsse, wurde im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung sind unverändert im Vergleich zur vorangegangenen Planung, GE mit GRZ von 0,8. Die Thematik der Nahrungshabitate wurde bereits ausführlich abgearbeitet - Verträge wurden bereits mit Landwirten geschlossen. Eine erneute Anpassung und Betrachtung wird nicht wiederholt durchgeführt. Die Anregung, das Retentionsbecken wie ursprünglich geplant im nördlichen Bereich parallel zum bestehenden Retentionsbecken zu platzieren, wurde nicht berücksichtigt. Die neuen Retentionsbereiche wurden entlang der Wegeführung angeordnet. Das ursprüngliche Retentionsbecken wird nicht weiterverfolgt.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum erforderlichen Wasserrechtsgesuch, zum Abwasserzweckverbandssammler, zu Starkregenereignissen und zu den Moorböden wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt. Der redaktionelle Hinweis zum Gewässerrandstreifen wird im Textteil ergänzt.

Die Hinweise des Landwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts bereits mit dem LRA Biberach abgestimmt.

Die Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle zu Feuerwehrezufahrten / Hydranten / Rohrnetzdurchmesser / Fließdruck werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsplanung beachtet.

Die Hinweise des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** zum Fluglärm wurden zur Kenntnis und beachtet.

Die Hinweise des **Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** zur Geotechnik und Allgemeine Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.

Die Hinweise der **e.wa riss Netze GmbH** zu vorhandenen Versorgungsleitungen wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise der **Netze BW GmbH** zu Standorten von Umspannstationen wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und im Plan festgesetzt.

Die Hinweise der **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** zu Telekommunikationslinien wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.

3. GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN

Das ursprüngliche Plangebiet hatte eine Größe von ca. 6,5 ha. Ein internationaler Konzern aus Biberach beabsichtigte im Plangebiet einen neuen Betriebsstandort mit einer Größe von ca. 5,0 ha zu entwickeln. Ein Bestandteil der Planung war, das im mittleren Bereich vorhandene RW-Rückhaltebecken nach Osten zu verlagern, zu vergrößern und in den Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich I“ zu integrieren.

Die Restfläche von ca. 1,5 ha inkl. des neu verlagerten RW-Rückhaltebereichs konnte somit für andere Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden. Dies war der Grund, dass der Gemeinderat im April 2017 das Plangebiet in 2 Teilbereiche untergliedert hatte - „Espach IV – Teilbereich I“ + „Espach IV Teilbereich II“.

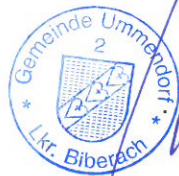
Der Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich I“ mit ca. 1,5 ha trat mit Bekanntmachung am 28.07.2017 in Kraft – ein Teilbereich von ca. 0,3 ha wurde inzwischen bebaut.

Auf Grund von Änderungen in der Planung - der internationale Konzern aus Biberach hat auf den neuen Betriebsstandort im Baugebiet „Espach IV – Teilbereich II“ verzichtet - musste die Konzeption gerade auch im Hinblick auf die innere Erschließung und künftigen Nutzer des Gebietes neu entwickelt werden. In der Folge wurde ebenfalls die vorgesehene Verlegung des bestehenden Regenwasser-Rückhaltebeckens obsolet, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich I“, der das zu verlegende Rückhaltebecken beinhaltete, ebenfalls zu korrigieren war. Eine Verlegung des bestehenden Beckens war nicht mehr vorgesehen.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan „Espach IV – Teilbereich I“ nur ein Teilbereich von ca. 0,3 ha bisher veräußert und bebaut wurde, wurde die Restfläche von ca. 1,2 ha in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Espach IV – Teilbereich II“ mit integriert.

Alternativstandorte waren in der Gemeinde Ummendorf derzeit nicht vorhanden.

Ummendorf, den 22.03.2019



Klaus B. Reichert, Bürgermeister

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

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

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

Kressbronn, den 22.03.2019

Rainer Waßmann, Stadtplaner