Gemeinde Hagnau

Bebauungsplan `Gewerbegebiet Langbrühl – Ost'

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



Anlage:

Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Bebauungsplan `Langbrühl Ost´ in Hagnau (20.04.2018, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)

Helmut Hornstein

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



Satzung

der Gemeinde Hagnau über die Aufstellung des Bebauungsplanes

`Gewerbegebiet Langbrühl – Ost´
und
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
`Gewerbegebiet Langbrühl – Ost´

Der Gemeinderat der Gemeinde Hagnau hat am für den Bebauungsplan `Gewerbegebiet Langbrühl – Ost ´

unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I, S. 1057)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBI. S. 612, 613)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und	l die	örtlichen	Bauvorschriften	bestehen	aus
-----------------------	-------	-----------	-----------------	----------	-----

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

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

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

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

- die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
- 2. die Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3. LBO.
- 3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Hagnau, den
V. Frede, Bürgermeister
Ausgefertigt:
Hagnau, den
V. Frede, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

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

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

• Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) Nr. 1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn sie sie in ihrer Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind und innerhalb der Betriebsgebäude angeordnet werden.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse

und

• die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

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

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.4.1 Maximale Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt

• 10,50 m.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der höheren aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

1.2.4.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

• 12,50 m.

Die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugschächte um bis zu 2,50 m ist zulässig.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst.

2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über der Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

• offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen und der Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746, zulässig.

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen und der Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746, zulässig.

6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:

• Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746.

Innerhalb des Anbauabstandes sind Werbeanlagen nicht zulässig.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

• Straßenverkehrsflächen / Erschließungsstraße.

7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der Kreisstraße 7746 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

8.0 Ableitung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den befestigten Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen drainierten Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten. Der Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über extensive Dachbegrünungen mit einem MindestSubstratauftrag von 10 cm in abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen einzuleiten. Das Retentionsvolumen muss mindestens 1,7 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche betragen. Die Notüberläufe sind mit einem gedrosselten Abfluss von max. 15 L /sec / ha an den Regenwasserkanal anzuschliessen.

Anstelle der Dachbegrünung kann das anfallende Niederschlagswasser zur Vorreinigung auch in Filterschächte eingeleitet werden, deren Größe auf die jeweils angeschossene Dachfläche abzustimmen sind.

Die erforderlichen technischen Einrichtungen und die rechnerischen nachweise sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit Gehölzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

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

Zweckbestimmung:

 Abstandsflächen / Gewässerrandstreifen zu den angrenzenden geschützten Biotopen.

Die Errichtung baulicher Anlagen (Zäune, Kompostanlagen, Hütten etc.), die Pflanzung standortfremder Gehölze und die gärtnerische Nutzung der Flächen ist nicht zulässig.

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

10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Von den Standorten kann um bis zu 5 m in jede Richtung abgewichen werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten ist auf den Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste, vorzugsweise auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen zu pflanzen (Stammumfang mindestens 16-18 cm). Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 3,00 m betragen.

10.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan ist ein Erhaltungsgebot für einen prägenden Birnbaum festgesetzt. Er ist bei Abgang durch einen ObstHochstamm (Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu ersetzen.

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

11.1 Bodenschutz

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

• mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

11.2 Außenbeleuchtung

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

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

12.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 216.682 Biotopwertpunkten erfolgt durch:

- a) Ankauf von 161.471 Biotopwertpunkten beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo).
- b) die Extensivierung und Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf einer Teilfläche von ca. 4.247 m² des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. St. Nr. 11.64/4, Gemarkung Hagnau, mit einem Aufwertungspotential von 55.211 Biotopwertpunkten.

12.2 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im Bereich der privaten Grünflächen am südwestlichen Rand des Plangebietes, innerhalb des Gehölzbestandes entlang des Hagnauer Weihers, Nisthilfen wie folgt anzubringen:

 mind. 2 St. Nisthöhlen für Vögel (Nisthöhle 1B, Fa. Schwegler, Fluglochweite 32 mm)

Anbringungshöhe 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Ost / Süd-Ost.

mind. 2 St. Fledermaus-Nisthilfen (Flachkasten 1FF, Fa. Schwegler),

Anbringungshöhe 5,00 m, mit freier Anflugschneise.

Die Kästen sind zu warten (außer wartungsfreie Fledermauskästen) und bei Abgang zu ersetzen.

Hagnau, den	V. Frede, Bürgermeister				
Ausgefertigt:					
Hagnau, den	V. Frede. Bürgermeister				

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

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

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

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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

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

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

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

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

3. Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt, jedoch können bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, immer wieder unbekannte Fundstellen zutage treten. Aus diesem Grund ist der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Bagger- schürfen etc.) zwei Wochen im Voraus dem LAD Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, schriftlich: E-Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de mitzuteilen.

Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungs-präsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem LAD (Anschrift s. o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen."

4. Erdaushub / Bodenschutz

Beim Plangebiet handelt es sichteilweise um ehem. Sonderkulturflächen, bei denen eine Belastung hinsichtlich Pflanzenschutzmitteln möglich ist.

Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden zu separieren. Er soll nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer Wiederverwertung zugeführt werden. Der Oberboden ist in Anlehnung an die Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-verordnung (BBodSchV) auf den darin festgelegten Parametersatz zu untersuchen.

Weiterhin ist der kulturfähige Unterboden zu separieren, zu beproben und nach BBodSchV zu untersuchen. Aushub aus darunter liegenden Horizonten ist ebenfalls auf Haufwerken zwischenzulagern und abfallrechtlich zu deklarieren.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Den jeweiligen Bauanträgen ist eine Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Überschuss an Erdaushubmaterial beizufügen.

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

5. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

6. Rodungen

Erforderliche Rodungen sind nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatschG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, zulässig.

7. Brandschutz

Die Feuerwehr Hagnau verfügt nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Die bei den Feuerwehren Immenstaad und Meersburg vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge können - aufgrund der Anfahrtszeit > 5 Minuten - nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung zum Einsatz gebracht werden. Bei Aufenthaltsräumen mit einer Ober kante Fertigfußboden > 7 m bzw. einer Rettungshöhe > 8 m ist daher zwingend ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheits-treppenraum gern. § 15 LBO herzustellen, der den Anforderungen der § 28 LBO bzw. §§ 10 und 11 LBOAVO sowie der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbar-keit und schnellere Bedienbarkeit.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehr-flächen) in Verbindung mit § 15 LBO.

DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der LBOAVO, Garagenverordnung, Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

.

8. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

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

9. Landwirtschaft / Intensivobstanlagen

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und Intensivobstanlagen hingewiesen. Zwischen den äußeren Obstbaumreihen der Intensivobstanlagen und den nächstgelegenen Dauerarbeitsplätzen sind angemessene Immissionsschutzabstände von mindestens 20 m einzuhalten. Der Nachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10. Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag wird auf die Broschüre `Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Vogelwarte Sempach hingewiesen (www.vogelwarte.ch).

11. Zufahrtsverbot und Sichtfelder entlang der Kreisstraße 7746

Auf das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Zufahrtsverbot entlang der Kreisstraße 7746 wird hingewiesen. Es gilt auch während der Bauzeiten der jeweiligen Einzelbauvorhaben.

Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen (parkende Fahrzeuge, Bewuchs) auf Dauer freizuhalten. Lichtmaste, Verkehrszeichen und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrzeugen, die einbiegen oder kreuzen möchten, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmen nicht verdecken.

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang der Kreisstraße 7746 und der Erschließungsstraße, im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten

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

3. Laubbäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen und für die privaten Grünflächen (Abstandsflächen zu den angrenzenden geschützten Biotopen)

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

4. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken

Acer campestre Feldahorn
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaea Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster
Malus silvestris Holz-Apfel
Sambucus nigra Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Wildrosen, z.B.

Rosa canina Hunds-Rose
Rosa gallica Essig-Rose
Rosa glauca Hecht-Rose
Rosa majalis Zimt-Rose
Rosa rubiginosa Weinrose
Rosa rugosa Apfel-Rose

5. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

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

6. Fassadenbegrünung

Clematis alpina Alpen-Waldrebe

Clematis montana Bergrebe

Clematis vitalba Gemeine Waldrebe

Hedera helix Efeu

Parthenocissus quinquef. Wilder Wein

Parthenocissus tric. Wilder Wein, Selbstklimmer

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

7. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

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

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

`Gewerbegebiet Langbrühl - Ost ´

entspricht.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- extensiv begrünte Satteldächer, Mindest-Dachneigung 18°,
- extensiv begrünte Pultdächer, Mindest-Dachneigung 12°,
- extensiv begrünte Flachdächer.

Für Garagen und Carports sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind zugunsten der Rückhaltung und Vorreinigung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers:

 extensive Dachbegrünungen mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm.

Wenn anstatt der extensiven Dachbegrünungen technische Filtersysteme (Filterschächte) nachgewiesen, sind

• ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien

zulässig.

Unzulässig sind:

• kupfer- und bleigedeckte Dächer.

Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten / Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf 1/2 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaupenansatz und dem First beträgt mindestens 1,00 m, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m. Wiederkehre sind zulässig. Die Breite von Wiederkehren darf 1/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Wiederkehre und Dachaufbauten dürfen die höchstzulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Langbrühl Ost' ausgewiesenen Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746 sind Werbeanlagen unzulässig.

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

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

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

Feuerwehrzufahrten und – aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

Ausfertigung:

Es	wird	bestätigt,	dass	der	Inhalt	der	örtlichen	Bauvorsch	nriften	mit	den	hierzu
erg	gange	nen Beschl	üssen	des	Gemei	nder	ates der G	emeinde F	Hagnau	übe	reins	timmt.
На	gnau,	den										

Ausgefertigt:	V. Frede, Bürgermeister				
Hagnau, den					
	V. Frede, Bürgermeister				

Begründung

Inhalt:

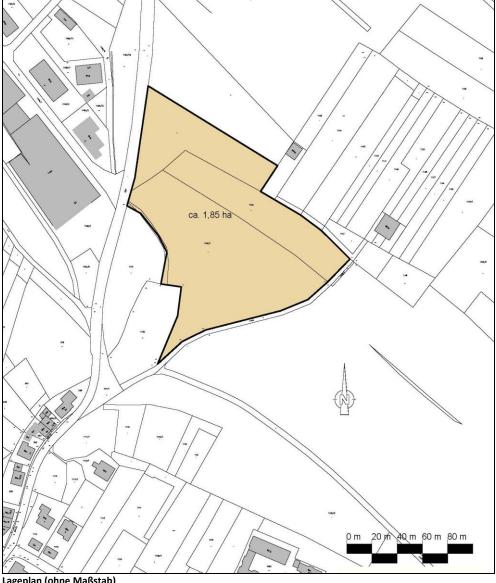
- 1. Das Plangebiet Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2. Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Alternativen
- 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
- 4. Bestand / Nutzung
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien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

Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich 1.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hagnau und schließt unmittelbar an das westlich gelegene Gewerbegebiet `Langbrühl' an.

Das ca. 1,85 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden landwirtschaftlichen Flächen / Intensivobstanlagen',
- im Westen von der Kreisstraße 7746 Hagnau Ittendorf,
- im Süden von den geschützten Biotopen Nr. 183214352102 Schilfröhricht am Graben (Zufluss Weiher Hagnau) und Nr. 183214352101 - Hagnauer Weiher,
- im Osten vom Apfelweg und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen / Intensivobstanlagen.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Gelände weist eine leichte süwestexponierte Hanglage auf und fällt von ca. 448.00 m ü. NN im Nordosten auf ca. 445.50 m ü. NN im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 1148 landwirtschaftliche Fläche / Intensivobstanlage,
- Fl. St. Nr. 1152/1 landwirtschaftliche Fläche / Intensivobstanlage, teilweise gerodete Halbstamm-Obstanlage, Grünland, am westlichen Rand Röhricht- und

Gehölzstrukturen der angrenzenden Biotope.



2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das an der Kreisstraße 7746 gelegene Gewerbegebiet `Langbrühl' ist der zentrale Gewerbestandort der Gemeinde Hagnau. Die an einer Stichstraße gelegenen Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut, das Gewerbegebiet weist insgesamt Neben verschiedenen Kleinverdichtete Baustruktur auf. mittelständischen Betrieben und dem Gemeinde-Bauhof ist im GE Langbrühl auch die Fa. ACE Advanced Composite Engineering GmbH angesiedelt, die sich an ihren Standorten Hagnau und Salem mit der Entwicklung und Produktion von Leichtbaustrukturen für die Luft- und Raumfahrt sowie für den Automobil- und Maschinenbau beschäftigt. Nachdem das vollständig ausgenutzte Areal in Hagnau keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten mehr zulässt, ist die insgesamt über 230 Mitarbeiter zählende Firma derzeit auf der Suche nach einer Gewerbefläche, die aus betriebsorganisatorischen Gründen in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Standort Hagnau liegen muss. Die Gemeinde Hagnau möchte deshalb das Gewerbegebiet `Langbrühl Ost´ entwickeln, um die Firma mit ihren Arbeitsplätzen am Ort zu halten und gleichzeitig einigen anderen ortsansässigen Betrieben Anbzw. Aussiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten anbieten zu können.

2.1 Alternativen

Die Gemeinde Hagnau verfügt außer dem GE `Langbrühl' über keine anderen Gewerbestandorte. Zwar weist die Ortslage gemischte Nutzungsstrukturen mit verschiedenen kleineren Betrieben auf, sie verfügt jedoch über keinerlei Entwicklungspotentiale. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes ist aufgrund der hohen Flächenkonkurrenz in der vom Weinbau und dem Fremdenverkehr geprägten Gemeinde generell schwierig und im Bereich der dem Bodenseeufer zugewandten Südhanglage aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes nahezu ausgeschlossen. Die Erweiterung des bestehenden GE `Langbrühl' nach Osten erscheint daher als einzige Option für eine verträgliche Weiterentwicklung, zumal die Erschließung mit der Kreisstraße 7746 gesichert ist.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist der Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet innerhalb des regionalen Grünzuges Nr. 11 – `die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers...'. Hierzu wurde mit Bescheid vom 28.04.2010 eine Abweichung von den Zielen des Regionalplanes

- Regionaler Grünzug Nr. 11: "die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers im Raum Sipplingen, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Daisendorf, Meersburg, Stetten, Hagnau a. B., Immenstaad a. B. mit Anschluss an das Salemer Tal und den Grüngürtel um Friedrichshafen" (Plansatz 3.2.2)
- Schutzbedürftiger bereich für die landwirtschaft Nr. 04: " das gebiet Immenstaad a. B. / Wirrensegel / Riedetsweiler / Meersburg im Wein- und Obstanbaugebiet Bodensee" (Plansatz 3.3.3).

des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 zugelassen.

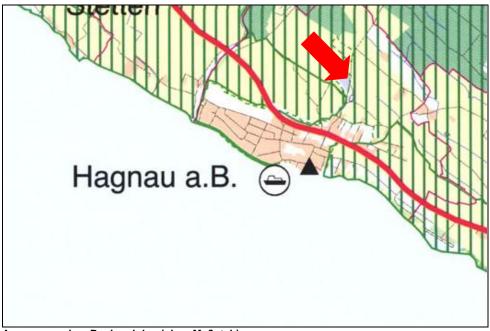
Der Zielabweichungsbescheid enthält Festlegungen, wonach die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf der Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten sind, die Ausgestaltung des künftigen Gewerbegebietes so erfolgen soll, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf das Ortsbild von Hagnau ergeben und die weiteren im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen entsprechend berücksichtigt werden.

Mit Bescheid vom 19.06.2017 wurde der Zielabweichungsbescheid wie folgt neu gefasst:

"Es ist sicherzustellen, dass für die Fläche "ACE-Erweiterung" im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, in dem festgelegt wird, dass 0,9 ha ausschließlich der Erweiterung der Firma ACE und 0,7 ha für Erweiterungen anderer ortsansässiger Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Dabei wird die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise, wenn mit dem Bau der Betriebsleiterwohnung keine separate Flächeninanspruchnahme erfolgt, zugelassen.

Alle anderen Maßgaben des Zielabweichungsbescheids vom 28.04.2010 gelten unverändert weiter."

Mit ca. 1,85 ha liegt die Fläche des Plangebietes über den im Zielabweichungsbescheid genehmigten 1,6 ha. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ca. 0,27 ha als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen sind. Darüber hinaus stellen die westlich gelegenen Biotopstrukturen und der östlich / südöstlich verlaufende Apfelweg sinnvolle Abgrenzungen dar.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Intensivobstanlage genutzt. Auf mittlerweile gerodeten Teilflächen hat sich Grünland entwickelt. Ein stattlicher Birnbaum steht am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Entlang der südwestlichen Abgrenzung finden sich Gehölz- und Röhrichtbestände der angrenzenden Biotope.



Blick von Osten auf das Plangebiet, im Hintergrund das Gewerbegebiet `Langbrühl'

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das eigentliche Plangebiet enthält keine kartierten §32-Biotope und andere Schutzkategorien. Südlich des bestehenden GE `Langbrühl' grenzt das Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer' mit insgesamt 19 Teilgebieten an.

Entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufen die beiden geschützten Biotope

- Nr. 183214352102 Schilfröhricht am Graben (Zufluss Weiher Hagnau),
- Nr. 183214352101 Hagnauer Weiher.



BiotopkartierungLUBW

4.2 Gewässer

Der Dorfweiher-Bach verläuft westlich der Kreisstraße 7746, quert diese und mündet in den Hagnauer Weiher.



Gewässerkartierung LUBW

4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

4.3 Denkmalschutz

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

4.4 Altlasten

Eine abfalltechnische Untersuchung des Ober- und Unterbodens wurde von der die Firma rbs-Wave erarbeitet. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Baugrunduntersuchung in Hagnau am 15.05.2018 wurden 6 Baggerschürfe durchgeführt. Von diesen Schürfen wurde eine Mischprobe aus dem jeweils ersten Meter des Bodens erstellt. Diese Probe wurde im Labor auf den Parametersatz der VwV-Boden sowie auf den Parametersatz für Pflanzenschutzmittel(Organochlorpestizide, OCP) untersucht.

Die Analyse nach VwV-Boden lässt eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z0 Lehm/Schluff zu.

Im Hinblick auf die Bodenbelastung durch Pflanzenschutzmittel (OCP) wurde die BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Bewertungsgrundlage herangenommen.

Es wurde der Wirkungspfad Boden – Mensch für die Parameter beta-Hexachlorcyclohexan, Aldrin und DDT (Dichlordiphenyltrichlorethan) sowie dessen Abbauprodukte DDD (Dichlordiphenyldichlorethan) und DDE (Dichlordiphenyldichlorethen) betrachtet. Für die Parameter beta Hexachlorcyclohexan und Aldrin liegt die Konzentration unterhalb der Bestimmungsgrenze von 0,01 (mg/kg TS). Für DDT und dessen Abbauprodukte DDD und DDE wurde eine summierte Konzentration von 0,056 (mg/kg TS) gemessen. Die ermittelten Konzentrationen liegen demnach unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen (beta-Hexachlorcyclohexan 5 mg/kg TS, Aldrin 2 mg/kg TS, DDT 40 mg/kg TS).

Aus bodengutachterlicher Sicht besteht bei dem untersuchten Boden für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) kein Gefährdungspotential.

In seiner Stellungnahme vom 06.08.2018 wies das Landratsamt Bodenseekreis darauf hin, dass die erfolgte Probenahme nicht den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung für die Untersuchung und Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch entspricht. Auch die im Hinblick auf die Verwertbarkeit des Bodens erfolgte die Probenahme sei nicht fachgerecht. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis, wonach der Oberboden bei Baumaßnahmen zu separieren ist und gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz einer Wiederverwertung zugeführt werden soll. Der Oberboden ist in Anlehnung an die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf den darin festgelegten Parametersatz zu untersuchen. Weiterhin ist der kulturfähige Unterboden zu separieren, zu beproben und nach BBodSchV zu untersuchen. Aushub aus darunter liegenden Horizonten ist ebenfalls auf Haufwerken zwischenzulagern und abfallrechtlich zu deklarieren.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als

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

ausgewiesen. Es enthält entlang der Erschließungsstraße ein durchgehendes Baufenster. Entlang der nördlichen Grenzen des Geltungsbereichs beträgt der Abstand zwischen dem Baufenster und der nördlichen Grundstücksgrenze zugunsten der sich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzungen 5 m. Mit der offenen Bauweise (Baulängen max. 50 m) sind ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden für den Kaltluftabfluss gewährleistet.

Eine 15 m breite, parallel zur Kreisstraße 7746 verlaufende Fläche (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand) ist als von der Bebauung freizuhalten / Abstandsfläche ausgewiesen, in der auch Werbeanlagen unzulässig sind. Sie enthält Pflanzgebote für Bäume.

5.2 Nutzungen

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

- Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), weil derartige Anlagen zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten und dort auch möglich sind. Die knappen Gewerbeflächen sollten dagegen möglichst uneingeschränkt Betrieben zur Verfügung stehen.
- Nr. 3. (Vergnügungsstätten), weil diese Einrichtungen der angestrebten Ortsstruktur von Hagnau nicht entsprechen.

Die gem. § 8 Abs. 3. Nr. 1 als Ausnahme zulässige Nutzung – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen – bleibt Inhalt des Bebauungsplan, weil sie den Anforderungen klein- und mittelständischer Betriebe entspricht und auch im bestehenden GE `Langbrühl´ ausnahmsweise möglich ist. Sie muss allerdings zugunsten der optimierten Ausnutzung knapper Gewerbeflächen gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sein und innerhalb der Betriebsgebäude angeordnet werden.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die von der Kreisstraße 7746 abzweigt und in einer Lkw-tauglichen Wendeanlage endet. Sie ist gegenüber der Zufahrt in das GE `Langbrühl´ angeordnet und erschließt alle Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Außerhalb der Zufahrt in das neue Gewerbegebiet ist entlang der K 7746 ein Zufahrtsverbot ausgewiesen.

Überprüft wurde auch die Erschließungsvariante `Ringstraße´. Diese hätte im Plangebiet jedoch einen hohen Flächenverbrauch zur Folge und würde voraussichtlich zu einer Übererschließung des Gebietes führen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

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

Die Geschossflächenzahl von 1,6 lässt die zweigeschossige Bebauung zu und ermöglicht damit beispielsweise ein Gewerbegeschoss und ein darüberliegendes Büro-/ Verwaltungsgeschoss oder auch die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12,50 m festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Festsetzung im bestehenden GE `Langbrühl'.

Die Wandhöhe orientiert sich an der zulässigen zweigeschossigen Baubebauung. Sie gilt bei Gebäuden mit Pultdach für die höhere Wand und für Gebäude mit Flachdach für die Oberkante der Attika, so dass diese Gebäudetypen gegenüber einer Bebauung mit Satteldach nicht zu massiv in Erscheinung treten.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Sie entspricht der angestrebten eher kleinteiligen Struktur des Plangebietes.

Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen

als Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746. Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, jedoch keine Garagen, baulichen Nebenanlagen oder Werbeanlagen zulässig.

Ableitung von Regenwasser

Die von der Firma rbs-Wave erarbeiteten Maßnahmen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen - siehe hierzu Pkt. 5.7.

Private Grünflächen

Entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie sind Teil des Gewässerrandstreifens entlang der geschützten Biotope Nr. 183214352102 – Schilfröhricht am Graben (Zufluss Weiher Hagnau) und Nr. 183214352101 – Hagnauer Weiher. Die Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Zugunsten der Gewässer sind bauliche Anlagen und gärtnerische Nutzungen nicht zulässig.

Pflanz- und Erhaltungsgebote

Entlang der Kreisstraße 7746 / Ittendorfer Straße sind zur Gliederung des Orts- und Straßenbildes Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Der erforderliche Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand ist eingehalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen.

Ein prägender Birnbaum, dem aus Sicht des Artenschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen wird (siehe Pkt. 6.1) ist mit einem Erhaltungsgebot versehen. Der Baum ist bei Abgang zu ersetzen.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

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

Kompensationsmaßnahmen: siehe hierzu Pkt. 6.

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse. Siehe hierzu Pkt. 6.1



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

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

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten.

Aus Gründen der Vorreinigung und verzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind nur extensiv begrünte Dächer zulässig. Lediglich beim Einbau technischer Filtersysteme (Filterschächte) sind auch andere Materialien zulässig, die allerdings zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft beschränkt sind. Kupfer- und bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig, um Schadstoffeinträge in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen. Da begrünte Fassaden zur Verringerung der

Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima beitragen (Abstrahlungshitze, Luftfeuchtigkeit), sind größere Fassadenteile sind zu begrünen.

Werbeanlagen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig, sie sollen sich aber mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild den Baukörpern unterordnen.

Gestaltung der Freiflächen

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

5.7 Regenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wurde von der Firma rbs-Wave eine Konzeption zur Bewirtschaftung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erstellt und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Sie sieht die Anlage einer öffentlichen Grünfläche als drainierte Retentions- und Versickerungsmulde am östlichen Rand des Plangebietes vor. Das auf den Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in diese Mulde eingeleitet, vorgereinigt und in den Regenwasserkanal abgeführt. Sie ist allerdings nicht ausreichend groß dimensioniert, um auch das auf den Dächern anfallende Wasser aufzunehmen. Daher ist für das gesamte Plangebiet die extensive Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Über diese Flächen erfolgt die Vorreinigung des Niederschlagswassers, das dann über abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen zurückgehalten und gedrosselt mit max. 15 /L / sec / ha in den Regenwasserkanal eingeleitet werden kann. Alternativ zur Dachbegrünung ist der Einsatz technischer Filtersysteme (Filterschächte) möglich.

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Landschaftsbild' durch das Vorrücken der Bebauung nach Osten, für das Schutzgut `Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie eingeschränkt für das Schutzgut Flora / Fauna zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch die im Westen angrenzenden Gewerbeflächen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung deutlich vorbelastet.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung´ ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut `Kultur- / Sachgüter´, der nicht ausgleichbar ist.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist die Extensivierung und Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf einer Teilfläche von ca. 4.247 m² des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. St. Nr. 1164/4, Gemarkung Hagnau vorgesehen. Die Fläche wird derzeit größtenteils als Intensivobstanlage genutzt und am nördlichen Rand mit einem dichten Gehölzbestand begrenzt, der den Übergang zum geschützten Biotop Nr. 183214352100 – Feuchtgebiet `Langbrühl´ nördlich Hagnau – bildet. Im Südwesten schließt sich das Biotop Nr. 183214352121 – Feldgehölz `Blinzgen´ auf dem ehemaligen Schuttplatz - an. Mit der Maßnahme können 55.211 Biotopwertpunkte generiert werden.



Ausgleichsfläche Fl. St. Nr. 1164/4

Das verbleibende Defezit in Höhe von 161.471 Biotopwertpunkten wird durch den Zukauf von Biotopwertpunkten beim regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) abgegolten

6.1 Geschützte Arten

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet. Sie kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die Flächen aufgrund der intensiven Nutzung und des weitgehenden Fehlens geeigneter Habitatstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht von unterdurchschnittlicher Bedeutung sind und in erster Linie als Nahrungshabitate für verbreitete und häufige Arten (z. B. Amsel, Kohlmeise, Rabenkrähe) dienen.

Weiter heißt es:

`Aus naturschutzfachlicher Sicht sind hingegen die Gehölzstrukturen v. a. im nördlichen Randbereich zu erwähnen, die als Brut- und Nahrungshabitat bedeutend sind (z. B. Singvögel und Fledermäuse). Da in diese nicht eingegriffen wird, muss die Auslösung von Verbotstatbeständen nicht befürchtet werden.

Dem Altbaum (Birne) im Nordosten des Plangebietes kann, infolge des überwiegend hohen Alters und allgemein gut geeigneter Habitatstrukturen (z.B. für Höhlenbrüter, Fledermäuse), aus naturschutzfachlicher Sicht eine überdurchschnittliche (`hohe') Bedeutung zugewiesen werden.

An konkreten Vogelarten konnten hier u. a. Amsel, Bachstelze, Buchfink, Kohlmeise, Star und Rabenkrähe festgestellt werden.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sollte jedoch eine mögliche Beseitigung der Gehölze nicht zwischen Anfang März und Ende September (je nach Witterung) liegen.

Zudem könnte durch die Anbringung von mindestens 2 Nistkästen (für Vögel und Fledermäuse) ein langfristiger Erhalt der ökologischen Funktion des Plangebietes und für die betroffenen Artengruppen erreicht werden.

Von besonderer Bedeutung sind funktionale Beziehungen hinsichtlich des Amphibienvorkommen des südlich befindlichen `Hagnauer Weihers'. Diese sind in erster Linie Richtung Westen ausgerichtet (außerhalb des Plangebietes), so dass bezüglich der Zu- und Abwanderungsbewegungen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind'.

Auszug aus:

Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Bebauungsplan `Langbrühl Ost´ in Hagnau (20.04.2018, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)

Die in der artenschutzrechtlichen Einschätzung vorgeschlagene Anbringung von Nistkästen ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung enthalten. Ebenso ist der als wertvoll (hohe Bedeutung) eingestufte Birnbaum mit einem Erhaltungsgebot versehen.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE)	14.424 m ²	78,0%
davon überbaubare Flächen / Baufenster	(11.011 m ²)	
öffentliche Verkehrsfläche	1.437 m ²	7,0 %
private Grünflächen	863 m²	5,0 %
öffentliche Grünflächen	1.840 m²	10,0 %
Gesamt	18.564 m ²	100.0 %

Hagnau, den.....