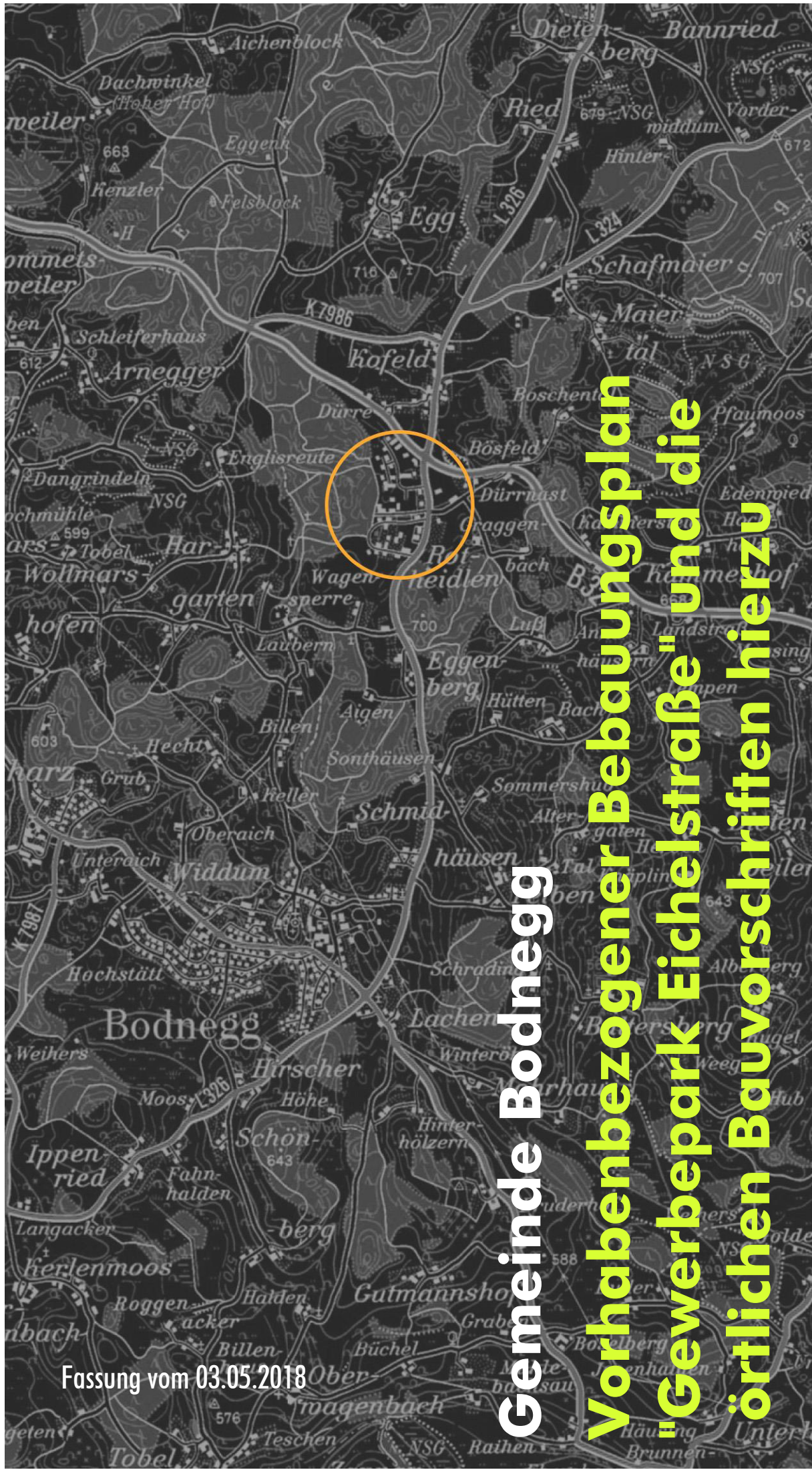


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bündelsteife folgende Prägung:

Büro Sieber  
Originalfassung

[www.buerosieber.de](http://www.buerosieber.de)

Fassung vom 03.05.2018



# Gemeinde Bodnegg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	8
4	Hinweise und Zeichenerklärung	9
5	Satzung	16
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	18
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	26
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	30
9	Begründung – Sonstiges	31
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	33
11	Begründung – Bilddokumentation	34
12	Verfahrensvermerke	35

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

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1



#### Gewerbegebiet

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3-4 BauNVO (Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen dürfen nur an der "Stätte der eigenen Leistung" errichtet werden, d.h. sie sind ausschließlich an Gebäuden zulässig.

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

Zulässig sind ausschließlich solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB ermöglicht nicht nur ein konkretes Vorhaben, sondern darüber hinaus die künftig zulässigen Nutzungen als Gewerbegebiet.

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

#### 2.2 GRZ ....

#### Grundflächenzahl als Höchstmaß

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


#### 2.3 H .... m ü. NN

**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Werbeschilder, Antennen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.


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

**2.4 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN um maximal 0,75 m überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**2.5 a** **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen (jegliche Richtung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)


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

**2.7 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("GE") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen, sonstige baulichen Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Stellplätze, Vordächer, Wertstoffcontainer, Einkaufswagenboxen). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

**2.8**  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.9**  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.10 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.11 Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.  
Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.12**  **Private Grünfläche als Eingrünung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.  
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Eichelstraße" der Gemeinde Bodnegg sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" der Gemeinde Bodnegg.

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

3.2

**Werbeanlagen auf den  
für die Bebauung vorge-  
sehenen Flächen**

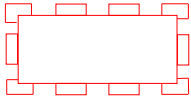
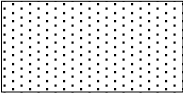
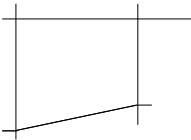
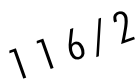
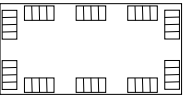
Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) und darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Farben und Gestaltung der Werbeanlagen, die zu einer Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken, sind nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahl-Licht und ähnliche freistrahkende Lichtwerbung sowie Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

Hinweis: Bei Errichtung von Werbeanlagen an den Lärmschutzwänden in einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 326 bedarf es der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

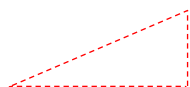


- 4.1  **Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Zeitpunkt der Planaufstellung  
(siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung  
(siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5  Umgrenzung des Wildtierkorridors landesweiter Bedeutung (überregionaler Populationsverbund für mobile, waldassoziierte, terrestrische Säugetiere); innerhalb des Planausschnitts liegende Teilfläche (siehe Planzeichnung)
- 4.6 **Natur- und Artenschutz**  
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### 4.7 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

#### 4.8



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche sollte eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Dieser Bereich sollte von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie sollten wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. (außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

#### 4.9



Niederspannungs-Freileitung

**Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier Niederspannungs-Freileitung der Netze BW, Bad Biberach, (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

#### 4.10 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnissfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

Niederschlagswassers sind auf den an die Versickerungsmulde angeschlossenen Flächen keine Tätigkeiten zugelassen, bei denen verunreinigtes Abwasser anfällt (z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladen von Stoffen im Rampen- und Abfalllagerbereich, bei deren Freisetzung und Versickerung eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 4.11 Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahrten sollten soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" (<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>).

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

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungsarten zu begrünen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt

bleiben. Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Für die Bauarbeiten wird im Zuge des Anhörungsverfahrens zum Baugesuch zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes ein Bodenmanagement- und Verwertungskonzept zu erarbeiten und umzusetzen sein. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

## 4.12 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

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

#### 4.13 Ergänzende Hinweise

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Bodnegg, Dorfstraße 18, eingesehen werden.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen zwischen der Landstraße und der Baugrenze nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer im Verlauf der beiden übergeordneten Straßen L 326 und B 32 nicht beeinträchtigt (übermäßig abgelenkt / geblendet) werden.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

- 4.14 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Bodnegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 4.15 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Zufahrtsverbot und keine baulichen Anlagen).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 18.05.2018 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Eichelstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 03.05.2018.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 03.05.2018. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, ist Bestandteil des Durchführungsvertrages und wird über diesen verbindlich geregelt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 03.05.2018 beigefügt, ohne Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

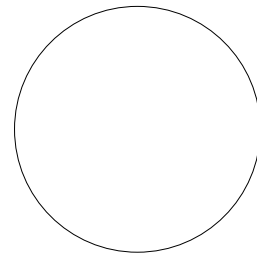


#### §4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" der Gemeinde Bodnegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bodnegg, den .....

.....  
(Hr. Bürgermeister Frick)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich zentral im Ortsteil Rotheidlen im Norden der Gemeinde Bodnegg an der "Eichelstraße" sowie der Landesstraße "L 326". Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 116/2.
- 6.1.1.2 Die bestehende Nutzung des Plangebietes wird durch einen Neubau eines Lebensmittelmarktes ersetzt. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE). Der Lebensmittelmarkt wird im Durchführungsvertrag verbindlich.
- 6.1.1.3 Für das Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotheidlen" rechtsverbindlich, der hier ein nicht störendes Gewerbegebiet (GE) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G) und Wohnbauflächen (W) dar. Für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes wird der bestehende Bebauungsplan vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" überdeckt.
- 6.1.1.4 Die Gemeinde Bodnegg unterstützt dieses Vorhaben durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und weiteren Waren des täglichen Bedarfs langfristig sicherzustellen. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden erfolgt.
- 6.1.1.5 Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.1.1.6 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Eichelstraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.7 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Eichelstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich zentral im Ortsteil Rotheidlen im Norden der Gemeinde Bodnegg an der "Eichelstraße" sowie der Landesstraße "L 326".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 116/2, Gemarkung Bodnegg Rotheidlen.
- 6.1.2.3 Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung in diesem Bereich wird durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotheidlen" geregelt. Der Bebauungsplan setzt für das überplante Grundstück ein nicht störendes Gewerbegebiet (GE) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

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

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den gehölz- bzw. waldreichen grünlandgeprägten Kulturlandschaften der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die Fläche wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Das Gelände innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich auf einer Höhe von ca. 680 m ü. NN und ist nahezu eben.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Anlass für die Planung ist das Vorhaben der Firma "Feneberg" am Standort an der "Eichelstraße" einen Lebensmittelmarkt umzusetzen. Für die Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes sollen Räumlichkeiten im Erdgeschoss entstehen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse noch besser gerecht zu werden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" soll am Standort Bodnegg/Rotheidlen langfristig der tägliche Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gesichert werden. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben eine Erweiterung des Sortimentangebotes sowie eine vielfältigere Einkaufsmöglichkeit ermöglicht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotheidlen", der ein Gewerbegebiet (GE) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" überdeckt. Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ist das Vorhaben eines Lebensmittelmarktes für diesen Bereich nicht zulässig, insbesondere weil für einen Teil der Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Daraus resultiert die Notwendigkeit Bauleitplanung für diesen Bereich zu betreiben. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Be-

bauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" der Gebietstyp "Gewerbegebiet" festgesetzt, alle konkretisierenden Festsetzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verbindlich über den Durchführungsvertrag geregelt. Der Gemeinde Bodnegg erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Der Gebietstyp "Gewerbegebiet" entspricht der siedlungsstrukturellen Entwicklung und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten.

- 6.2.2.2 Die Gemeinde Bodnegg unterstützt dieses Vorhaben, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und weiteren Waren des täglichen Bedarfs zentral in Rotheidlen langfristig sicherzustellen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich

- 6.2.3.2 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodnegg wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berichtigt und stellt gewerbliche Baufläche (GE) dar.

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

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

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

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

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

- 6.2.3.7 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Aufgrund der Verfügbarkeit und grundstücksbezogenen Planung für das Plangebiet wurden weitere Standorte in der Gemeinde Bodnegg in Betracht gezogen.
- 6.2.4.2 Der Standort eignet sich für die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes, da er vom Ortszentrum gut erreichbar und auch an das Verkehrsnetz ausreichend angeschlossen ist.
- 6.2.4.3 Im Rahmen der schriftlich durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes und des Straßenverkehrs hingewiesen.
- 6.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" zu ermöglichen, sodass hier der Lebensmittelmarkt "Feneberg" errichtet werden kann.
- 6.2.4.5 Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich, in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, abschließend.
- 6.2.4.6 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" setzt den Gebietstyp "Gewerbegebiet" fest. Dies ermöglicht eine erhöhte Nutzungsflexibilität im Rahmen des Gebietstypes eines Gewerbegebietes. Es entspricht der Umgebung und künftigen Entwicklungspotentiale. Alle konkretisierenden Festsetzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verbindlich über den Durchführungsvertrag geregelt.
- 6.2.4.7 Im Plangebiet ist über den Durchführungsvertrag eine nicht großflächige Einzelhandelsnutzung von weniger als 800 m<sup>2</sup> geplant. Diese wird durch eine gastronomische Nutzung durch eine Nutzungskordel von der Einzelhandelsnutzung abgegrenzt.
- 6.2.4.8 Die Belange des Immissionsschutzes wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 12.12.2017) abgearbeitet. Die sich daraus ergebenden Lärmschutztechnischen Bestimmungen sowie notwendige Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich auf den Vorhaben- und Erschließungsplan und sind daher im Durchführungsvertrag festgehalten und über diesem gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verbindlich geregelt.

- 6.2.4.9 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.10 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Eichelstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.11 Für das Plangebiet gilt bislang der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotheidlen" (In der Fassung vom 15.04.1995, rechtsverbindlich seit 12.05.1995) der Gemeinde Bodnegg. Die vorliegende Planung setzt deren Inhalte für die Dauer ihrer Gültigkeit außer Kraft. Sollte wegen einer Nichteinhaltung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte der bisher rechtsverbindlichen Planungen wieder Verbindlichkeit

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen sind durch den Gebietstyp GE<sub>D</sub> geregelt. Eine Auflistung der je nach Gebietstyp zulässigen Nutzungen erfolgt ausschließlich über die Inhalte des Durchführungsvertrages.
- 6.2.5.2 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 6.2.5.3 – Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.

- Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Dies soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, sind diese ausgeschlossen
  - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort "Bodnegg" zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet. Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
- 6.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung des geplanten Vorhabens. Die Grundflächenzahl ist in Bezug auf das umzusetzende Vorhaben abgestimmt. Für den Bereich des "Lebensmittelmarktes" ist eine zulässige Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt. Dieser Wert befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete (GE) gebiete.
  - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenangaben im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bestimmt.
- 6.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück im Bebauungsplan sowohl eine geschlossene Bebauung bis 75,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 6.2.5.6 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

6.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundflächenzahl) hinausgehen. Im nordwestlichen sowie südwestlichen Bereich entspricht die Baugrenze exakt der Gebäudekante des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP). Im Osten reicht die Baugrenze bis zur privaten Grünfläche und im Westen ist die Baugrenze um 6,00 m über den VEP hinaus festgesetzt, um ausreichend Flexibilität für nachträgliche Änderungen zu schaffen. Darüber hinaus gilt §23 Abs.3 BauNVO.

6.2.5.8 Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Demzufolge sind diese Anlagen auch außerhalb zulässig.

## **6.2.6 Infrastruktur**

6.2.6.1 Eine Trafostation ist derzeit nicht erforderlich und deshalb nicht festgesetzt. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann jedoch eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

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

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.2.7.1 Das Vorhaben ist über die "Eichelstraße" an die Landesstraße "L 326" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der Landesstraße "L 326" gegeben und fußläufig zu erreichbar.

6.2.7.3 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

6.2.7.4 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der gewerblichen Vorhaben muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

6.2.7.5 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Landesstraße "L 326" beträgt auf Grund der gesetzlichen Anforderungen 20,00 m. In diesem Fall gilt eine mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmte Ausnahme mit einem Mindestabstand von 12,00 m.



## **6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

6.2.8.1 Die Lärmimmissionen, ausgehend vom Betrieb des Lebensmittelmarktes inkl. zugehöriger Fahrverkehr und Verladetätigkeit, dürfen an den maßgeblichen Einwirkorten der Umgebungsbebauung die nachstehenden teilweise reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

- Allgemeines Wohngebiet nördlich (z.B. Fl.-Nr. 13/24, 114, 114/1): tagsüber/nachts 49/34 dB(A)
- Allgemeines Wohngebiet südlich (z.B. Fl.-Nr. 136/1 und 136/2): tagsüber/nachts 55/40 dB(A)

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm vom 26. August 1998.

Aus diesem Grund sind verschiedene Bestimmungen zum Immissionsschutz in den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Niederspannungs-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdkabelfertig. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.

## **6.2.9 Wasserwirtschaft**

6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Für das Gebiet erfolgt ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung.

6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.9.3 Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das auf den Dachflächen und anderen befestigten Flächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser in einer Mulde versickert wird. Für Stellplätze sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich herzustellen und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Wasser vor Verunreinigungen zu schützen.

6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

## **6.2.10 Geologie**

6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

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

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Eichelstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Rotheidlen nördlich des Hauptortes Bodnegg. Es grenzt im Osten, Süden und Westen an Straßenflächen an. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt Bestandsbebauung an. Die umliegenden Gebäude werden überwiegend gewerblich genutzt. Derzeit wird die Fläche als Wiese sowie als Abstellplatz für Autos genutzt. Ein Kiesweg besteht bereits auf der Fläche. Vollständig versiegelte Teilflächen liegen nicht vor.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine Wiese. Bäume oder Sträucher kommen nicht auf der Fläche vor. Die Fläche wird regelmäßig von Autos befahren, sodass von regelmäßigen Störwirkungen auszugehen ist.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Plangebiet liegt wie ein Großteil des Siedlungsgebietes von Rotheidlen nach dem Generalwildwegeplan Baden-Württemberg innerhalb eines landesweit bedeutsamen Wildtierkorridors. Der Kernbereich des Korridors verläuft

in den Waldgebieten westlich von Rotheidlen. Etwa 850 m weiter östlich bzw. 1,2 km weiter westlich befinden sich jenseits bestehender Bebauung Teilflächen des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311).

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im geologischen Untergrund stehen Schmelzwasserschotter an, aus denen sich ursprünglich überwiegend tief entwickelte Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde ausgebildet hat. Durch die seit langem bestehende Bebauung im Umfeld und die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die ursprünglich vorkommenden im Allgemeinen fruchtbaren Böden nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Weges sind die Böden versiegelt (gekieselt). Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser ist generell hoch; es kommt ihnen daher eine sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer sind im überplanten Bereich nicht vorhanden. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Der überplante Bereich ist für das Schutzgut Klima/Luft nicht von besonderer Bedeutung. Frischluftproduzenten kommen nicht vor. Auf Grund des geringen Reliefs und der Oberflächenbeschaffenheit ist der Standort auch als Kaltluftproduktionsfläche nicht relevant.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Es handelt sich um einen Bereich innerhalb bestehender, vorwiegend gewerblicher Bebauung. Durch die umliegenden Gebäude bestehen keine Blickbezüge in die freie Landschaft. Die Attraktivität der überplanten Fläche ist nutzungsbedingt gering (teils als Lagerplatz genutzte Wiesenfläche mit einzelnen Wegen).

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung auf kleiner Fläche der Lebensraum "Wiese" verloren. Auf Grund der derzeitigen Nutzung und der innerörtlichen, in Bezug auf Verkehrslärm und Gewerbenutzung stark vorbelasteten Lage ist dieser Verlust aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Für den im Gebiet liegenden Wildtierkorridor gilt Folgendes: Die Region ist nach Aussagen der forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg durch eine hohe Fragmentierung der Wälder und Streusiedlungen gekennzeichnet, was zur Folge hat, dass die Wanderkorridore häufig weiter und etwas diffuser aus-

fallen als im Generalwildwegeplan gekennzeichnet. Der funktionale Bereich des Korridors liegt daher wohl im gesamten Raum zwischen Bodnegg und Rotheidlen. Insofern kommt dem Plangebiet, vor allem auf Grund der umliegenden, weiter in den Korridor hineinragenden Siedlungsstruktur, keine besondere Relevanz als Bestandteil des Wildtierkorridors zu. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg" zu erwarten. Weitere Biotope oder Schutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Veränderungen von Oberflächengewässern sind nicht gegeben.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Es sind keine kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Standorte für eine siedlungsrelevante Frisch- oder Kaltluftproduktion sind nicht betroffen.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Vorhaben gliedert sich in das bestehende Ortsbild ein. Die Grünfläche wird derzeit bereits als Abstellplatz genutzt. Die umliegenden Gebäude werden von Gewerbebetrieben genutzt, wodurch sich das Vorhaben in die vorhandenen Strukturen gut eingliedert.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.

- 7.2.3.3 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.4 Im östlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung des geplanten Lebensmittelmarktes bzw. des dazugehörigen Parkplatzes dient und die eine auflockernde Grünzone zwischen der Straße und dem privaten Baugrundstück schafft.

## **8.1 Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 8.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird weitgehend über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Gemäß dem Durchführungsvertrag wurde auf weitergehende Festsetzungen für das Gewerbegebiet (GE) als nicht erforderlich angesehen. Hierzu zählt u.a. die Wahl der Dachform. Daher beschränken sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf die Gestaltung von Werbeanlagen.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Werbeanlagen**

- 8.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie des Ortsbildes im Allgemeinen entsteht. Neben den bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften wird der Ort der Anbringung der Werbeanlagen und deren maximale Höhe über die planungsrechtlichen Festsetzungen definiert.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

### 9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Der Durchführungsvertrag regelt die konkreten Zulässigkeiten sowie die genaue Lage des Vorhabens.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,50 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehene Flächen des GE "Gewerbepark Eichelstraße"	0,46	92,0%
Private Grünflächen	0,04	8,0%

### 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

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

- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Ravensburg
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Bad Waldsee

## **9.3 Zusätzliche Informationen**

### **9.3.1 Planänderungen**

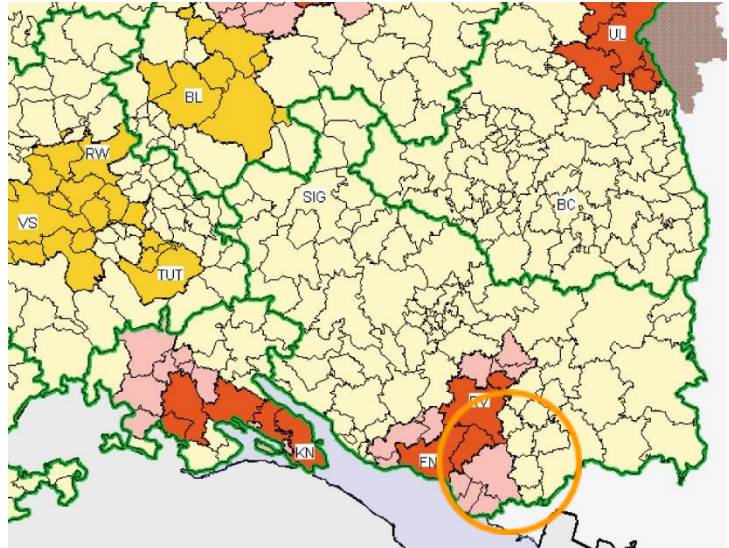
- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 03.05.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.05.2018 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.05.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2018 enthalten):

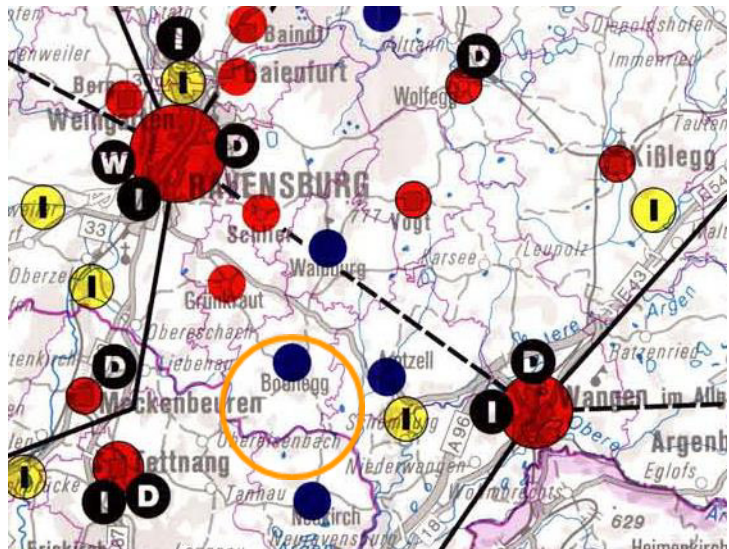
- Überarbeitung der Festsetzung 2.1
- Überarbeitung der Festsetzung 2.4
- Ergänzung der Festsetzung 2.7: Nebenanlagen
- Ergänzung der Festsetzung 3.2: Werbeanlagen
- Streichung der Nutzungskordel im Plan und Text sowie Aufteilung GE<sub>1D</sub> und GE<sub>2D</sub>
- Änderung des Titels in "Gewerbepark Eichelstraße"
- Ergänzung Hinweise zum Brandschutz und zu den Nebenanlagen und Versickerung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung



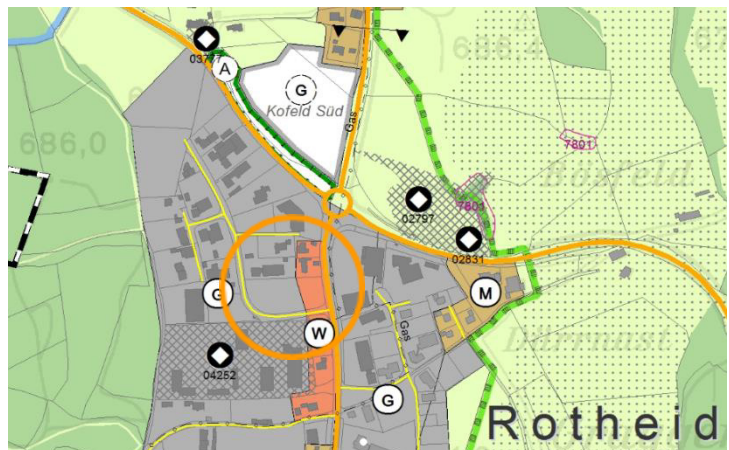
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Darstellung als gewerbliche Bauflächen (G) sowie Wohnbauflächen (W).



Blick von Westen in Richtung Osten auf die Landesstraße "L 326"



Blick von Norden in Richtung Süden entlang der "Eichelstraße"



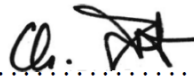
Blick von Westen in Richtung Osten auf das unbebaute Plangebiet, inklusive der gegenüberliegenden Nutzungen eines Getränkemarktes.



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.06.2017. Der Beschluss wurde am 16.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bodnegg, den 04.07.2018


  
 .....  
 (Bürgermeister Frick)

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

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 14.07.2017 zur Planung zu äussern (Bekanntmachung am 16.07.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.02.2018 bis 16.03.2018 (Billigungsbeschluss vom 12.01.2018; Entwurfsfassung vom 12.12.2017; Bekanntmachung am 01.02.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Bodnegg, den 04.07.2018


  
 .....  
 (Bürgermeister Frick)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.09.2017 unterrichtet und zur Äusserung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.01.2018 (Entwurfsfassung vom 12.12.2017; Billigungsbeschluss vom 12.01.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bodnegg, den 04.07.2018

  
 .....  
 (Bürgermeister Frick)

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.05.2018 über die Entwurfsfassung vom 03.05.2018.

Bodnegg, den 04.07.2018



(Bürgermeister Frick)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" in der Fassung vom 03.05.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.05.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bodnegg, den 04.07.2018

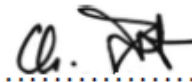


(Bürgermeister Frick)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbepark Eichelstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bodnegg, den 16.07.2018



(Bürgermeister Frick)

**12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

~~Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodnegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbepark Eichelstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.~~

Bodnegg, den .....

.....

(Bürgermeister Frick)

Plan aufgestellt am: 12.12.2017  
Plan geändert am: 03.05.2018

Planer:

.....  
(i.A. A.Derksen)

Büro

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