

Öffentliche Gemeinderatsitzung

Am **Freitag, den 27. September 2024** findet um **15.00 Uhr** im **Sitzungssaal des Rathauses**, Dorfstraße 18, eine öffentliche Gemeinderatsitzung statt. Hierzu sind alle Interessierten herzlich eingeladen.

Die öffentlichen Sitzungsunterlagen werden im Sitzungssaal ausgelegt und können im Vorfeld der Sitzung eingesehen werden.

Tagesordnung:

1. Genehmigung des Protokolls der vorangegangenen Sitzung
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
3. Bürgerfragestunde
4. Neuvergabe des Wegenutzungsvertrags (Strom) an die Netze BW GmbH
5. Kofeld V (B-Plan) Satzungsbeschluss
6. Bauanträge
 - a) Neubau eines Appartementhauses, Linden, Flst. Nr. 573/6
7. Verschiedenes und Bekanntgaben
8. Wünsche und Anträge aus dem Gemeinderat

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Patrick Söndgen
Bürgermeister

Informationen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten:

Die Sitzungsunterlagen mit Sachverhaltsschilderung und Beschlussvorschlag können Sie der Homepage der Gemeinde entnehmen.

Dazu folgen Sie entweder dem Pfad www.bodnegg.de – Rathaus – Unterlagen/Termine und dem entsprechenden Datum der Sitzung, oder nutzen den nachfolgenden QR-Code:



Bürgerfragestunde:

Hier haben Einwohner und die ihnen gleichgestellten Personen und Personenvereinigungen die Möglichkeit, Fragen zu Gemeindeangelegenheiten zu stellen oder Anregungen und Vorschläge zu unterbreiten. Zu den gestellten Fragen, Anregungen und Vorschlägen nimmt der Bürgermeister Stellung.

Gerne können Anliegen, Anfragen und Wünsche – die nicht von zentraler Bedeutung sind – der Gemeindeverwaltung auch außerhalb der Gemeinderatsitzung mitgeteilt werden. Die Kontaktdaten der einzelnen Mitarbeiter und des Bürgermeisters können der gemeindlichen Homepage entnommen werden, bzw. sind regelmäßig im Gemeindeblatt abgedruckt.

 Neuvergabe des Wegenutzungsvertrags an die Netze BW GmbH Annahme des Angebots der Netze BW GmbH und Ermächtigung des Bürgermeisters zur Zeichnung des Konzessionsvertrags über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege zum Bau und Betrieb von Verteilungsanlagen für die Elektrizitätsversorgung im Gemeindegebiet	Vorlage Gemeinderat öffentlich TOP 4 für Sitzung am: 27.09.2024 erstellt von: Bürgermeister/Söndgen Aktenzeichen: 811.21
---	--

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bodnegg machte gemäß § 46 Abs. 3 EnWG bekannt, dass der bestehende Wegenutzungsvertrag mit der EnBW Regional AG bzw. deren Rechtsnachfolgerin Netze BW GmbH, für das Stromverteilnetz der allgemeinen Versorgung (Stromkonzessionsvertrag), am 31.05.2026 enden wird. Der auslaufende Vertrag wurde am 22.06.2006 gezeichnet und folglich für 20 Jahre geschlossen.

Die Gemeinde Bodnegg beabsichtigt für die Zeit ab dem 01.06.2026, einen neuen Konzessionsvertrag über die

Nutzung öffentlicher Verkehrswege für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen zur allgemeinen Versorgung mit Strom in der Gemeinde Bodnegg,

mit einer Laufzeit von maximal 20 Jahren, abzuschließen.

Interessierte Unternehmen wurden gebeten, ihr Interesse an der Konzession innerhalb einer Frist von drei Kalendermonaten nach Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Bundesanzeiger schriftlich bei der Gemeinde zu bekunden.

Das Veröffentlichungsdatum im Bundesanzeiger war der 30.04.2024. Die Fristende war der 30.07.2024, 12:00 Uhr.

Die Netze BW GmbH bekundete ihr Interesse mit Schreiben vom 15. Mai 2024. Weitere Interessensbekundungen gingen bei der Gemeindeverwaltung nicht ein.

Mit Schreiben vom 22.08.2024 macht die Netze BW GmbH das Angebot des Netzbetriebs von weiteren 20 Jahren. Beim vorliegenden Konzessionsvertrag handelt es sich um den Musterkonzessionsvertrag 3.0, welcher vom Städte- und Gemeindetag BW gestaltet wurde. Dieser ist auch bisher in Kraft, da die Gemeinde Bodnegg, nach Genehmigung des Musterkonzessionsvertrags 3.0 durch das Innenministerium Baden-Württemberg im Jahr 2023, nicht widersprach.

Da keine weitere Interessensbekundung eines potenziellen Netzbetreibers bei der Gemeindeverwaltung eingegangen ist, empfiehlt die Verwaltung die Annahme des Angebots der Netze BW GmbH und die Ermächtigung zur Zeichnung der vorliegenden Vereinbarung.

In der Gemeinderatssitzung wird ein Vertreter der Netze BW GmbH anwesend sein und den Vertragsinhalt vorstellen.

Anlagen:

- Ausschreibung zur Interessensbekundung gem. §46 Abs. 3 EnWG im Bundesanzeiger
- Konzessionsvertrag Strom – Gemeinde Bodnegg

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt einer Annahme des Angebots der Netze BW GmbH zu. Der Bürgermeister wird zur Zeichnung des vorliegenden Konzessionsvertrags ermächtigt.

Bekanntmachung über das Auslaufen der Stromkonzession in der Gemeinde Bodnegg gemäß § 46 Abs. 3 EnWG

Die Gemeinde Bodnegg, Landkreis Ravensburg, Baden-Württemberg, mit rd. 3280 Einwohnern macht gemäß § 46 Abs. 3 EnWG bekannt, dass der bestehende Wegenutzungsvertrag mit der EnBW Regional AG bzw. deren Rechtsnachfolgerin Netze BW GmbH für das Stromverteilnetz der allgemeinen Versorgung (Stromkonzessionsvertrag) am 31.05.2026 endet. Die Gemeinde Bodnegg beabsichtigt, einen neuen Konzessionsvertrag über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen zur allgemeinen Versorgung mit Strom in der Gemeinde mit einer Laufzeit von maximal 20 Jahren abzuschließen.

Interessierte Unternehmen werden gebeten, ihr Interesse an der Konzession innerhalb einer Frist von drei Kalendermonaten nach Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Bundesanzeiger schriftlich bei der

Gemeinde Bodnegg
-Hauptamt-
Dorfstraße 18
88285 Bodnegg

zu bekunden. Letzter Abgabetermin für die Interessensbekundung ist der 30.07.2024, 12:00 Uhr. Nach dem genannten Termin eingehende Interessenbekundungen werden nicht mehr im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Weitere Informationen über die technische und wirtschaftliche Situation des Stromversorgungsnetzes, die für eine Bewertung des Netzes erforderlich sind, stellt die verfahrensleitende Stelle der Gemeinde Bodnegg auf Anforderung in Text- oder Schriftform zur Verfügung. Die vom derzeitigen Netzbetreiber überlassenen kalkulatorischen Daten können ebenfalls bei der vorgenannten verfahrensleitenden Stelle gegen Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung angefordert werden. Die im Rahmen des Konzessionsverfahrens zur Verfügung gestellten Informationen dürfen ausschließlich zum Zwecke einer Bewerbung um den Abschluss des Stromkonzessionsvertrages verwendet werden.

Bodnegg, 26.03.2024

Patrick Söndgen Bürgermeister

Konzessionsvertrag

über die

Nutzung öffentlicher Verkehrswege zum Bau und Betrieb von Verteilungsanlagen
für die Elektrizitätsversorgung im Gemeindegebiet

zwischen der

Gemeinde Bodnegg

(nachstehend „Gemeinde“ genannt)

und der

Netze BW GmbH

(nachstehend „Konzessionärin“ genannt)

§ 1

Ziel des Vertrages

¹Ziel dieses Vertrages ist es, durch Bereitstellung und Betrieb eines Elektrizitätsversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung gemäß § 3 Nr. 17 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) unter Nutzung gemeindlicher Grundstücke eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente, umweltverträgliche und treibhausgasneutrale leitungsgebundene Versorgung der Allgemeinheit im Konzessionsgebiet mit elektrischer Energie, die zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht, zu gewährleisten. ²Die Konzessionärin wird das Elektrizitätsversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen betreiben. ³Für eine erfolgreiche Umsetzung der Energiewende maßgebliche Erfordernisse, die einen reibungslosen und modernen Netzbetrieb ermöglichen, wird die Konzessionärin im Blick haben. ⁴Dies kann folgende Themen betreffen: Investitionsfähigkeit, Vermeidung von Fachkräftemangel, Weiterbildung des Personals, Digitalisierung von Prozessen, Störungs- und Krisenmanagement, IT-Sicherheit, klimafreundlicher Netzbetrieb, kommunale Wärmeplanung und innovative Kundenlösungen. ⁵Im Hinblick auf dieses Ziel werden Gemeinde und Konzessionärin vertrauensvoll zusammenarbeiten.

§ 2

Art und Umfang des Betriebs des Elektrizitätsversorgungsnetzes

- (1) ¹Die Konzessionärin errichtet und betreibt im gesamten Konzessionsgebiet (entsprechend in Anlage Karte) ein Elektrizitätsversorgungsnetz, das eine allgemeine Versorgung entsprechend den Zielen des § 1 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) sicherstellt. ²Die Verteilungsanlagen stehen im Eigentum oder in der Verfügungsgewalt der Konzessionärin. ³Diese führt als Netzbetreiberin in der Gemeinde nach den Bestimmungen des EnWG sowie der auf dessen Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen, Normen, Regeln und Vorgaben den Netzbetrieb zur Ermöglichung der allgemeinen Versorgung mit elektrischer Energie durch. ⁴Die Konzessionärin wird demgemäß jedermann in der Gemeinde nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen

an ihr Versorgungsnetz anschließen und ihm die Entnahme von elektrischer Energie aus dem Netz ermöglichen.⁵Eine Anschlusspflicht besteht im Rahmen der §§ 17, 18 EnWG.

- (2) Die Konzessionärin sichert eine 24/7-Störungshotline zu.
- (3) ¹Die Konzessionärin stellt sicher, dass ein Ansprechpartner für den kontinuierlichen Austausch mit der Gemeinde zur Verfügung steht. ²Die Konzessionärin hält die Kontaktdaten des Ansprechpartners jederzeit aktuell.

§ 3

Grundstücksbenutzung

- (1) ¹Die Gemeinde gestattet der Konzessionärin, alle im Konzessionsgebiet gelegenen öffentlichen Verkehrswege (Straßen, Wege, Plätze und Brücken sowie die öffentlichen Gewässer), über die ihr das Verfügungsrecht zusteht, für die Errichtung und den Betrieb von Verteilungsanlagen zur Verteilung und Abgabe von elektrischer Energie im Konzessionsgebiet zu benutzen. ²Dieses Nutzungsrecht gilt auch für Verteilungsanlagen, die nicht oder nur teilweise der Versorgung im Konzessionsgebiet dienen. ³An den übrigen Bauwerken und Grundstücken der Gemeinde wird der Konzessionärin ein entsprechendes dingliches Nutzungsrecht eingeräumt; über die Einzelheiten ist jeweils eine gesonderte Vereinbarung abzuschließen, die die beiderseitigen Interessen ausgewogen berücksichtigt.

⁴Verteilungsanlagen im Sinne dieses Vertrages sind alle ober- und unterirdischen Anlagen für den Netzbetrieb, einschließlich Fernwirkleitungen zur Netzsteuerung und Zubehör, wie z. B. Kabel, Leitungen, Netzstationen sowie Mess-, Steuer- und Telekommunikationseinrichtungen. ⁵Für durch die Konzessionärin neu zu errichtende Telekommunikationsleitungen, die nicht zum Netzbetrieb erforderlich sind, gilt das Telekommunikationsgesetz (TKG).

- (2) ¹Benötigt die Konzessionärin zur Errichtung von Verteilungsanlagen gemeindeeigene Grundstücksflächen, soll die Gemeinde diese entweder an die Konzessionärin zu ortsüblichen Preisen veräußern oder der Konzessionärin aufgrund eines dinglichen Rechts gegen eine angemessene Entschädigung zur Nutzung überlassen. ²Die hierbei anfallenden Kosten trägt die Konzessionärin.
- (3) ¹Für Verteilungsanlagen, die nicht ausschließlich der Versorgung in der Gemeinde dienen, räumt die Gemeinde der Konzessionärin auf deren Wunsch beschränkte

persönliche Dienstbarkeiten ein.²Die Konzessionärin zahlt dabei an die Gemeinde eine einmalige Entschädigung in angemessener Höhe.³Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind dies die mit den jeweiligen zuständigen Forstbehörden und Bauernverbänden zu vereinbarenden Sätze.⁴Die bei der Einräumung der Dienstbarkeiten anfallenden Kosten trägt die Konzessionärin.

- (4) ¹Beabsichtigt die Gemeinde, Grundstücke, auf denen sich Verteilungsanlagen der Konzessionärin befinden, an Dritte zu veräußern, wird die Gemeinde die Konzessionärin rechtzeitig vor der Veräußerung hierüber unterrichten.²Sofern Verteilungsanlagen der Konzessionärin nicht bereits dinglich gesichert sind, bestellt die Gemeinde an diesen Grundstücken vor Veräußerung auf Verlangen der Konzessionärin zu deren Gunsten beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.³Abs. 2 Satz 2 sowie Abs. 3 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.

- (5) ¹Soweit die Gemeinde einem Dritten die Führung von Leitungen in öffentlichen Verkehrsräumen bzw. über ihr Eigentum gestattet, wird sie dafür Sorge tragen, dass sich dieser mit der Konzessionärin über die Leitungsführung verständigt.

²Bei Näherungen, Kreuzungen usw. von Leitungen sollen die Kosten von Schutzmaßnahmen, Leitungsverlegungen usw. von demjenigen getragen werden, der seine Anlagen zuletzt errichtet oder ändert.³Die Gemeinde wird sich bemühen, dies bei Abschluss von Verträgen mit Dritten sicherzustellen.

⁴Bei Leitungsbaumaßnahmen von Unternehmen, die zu 100 % im Eigentum der Gemeinde stehen, gelten hinsichtlich der Kostentragung ausschließlich die Regelungen des § 6.⁵Gleiches gilt für Leitungsbaumaßnahmen von Zweckverbänden, sofern der ausführende Zweckverband die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben übernommen hat und die betreffende Baumaßnahme ausschließlich der Versorgung in einer oder mehreren Gemeinden dient, mit welchen ein Konzessionsvertrag mit der Konzessionärin besteht.

- (6) ¹Bei Vergabe von Wegenutzungsrechten gemäß § 46 Abs. 1 EnWG an Dritte wird die Gemeinde zur Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen – soweit gesetzlich zulässig – den entsprechenden Vereinbarungen wirtschaftlich gleichwertige Bedingungen zugrunde legen, wie sie in diesem Vertrag vereinbart sind.²Hierzu gehört insbesondere, dass die Zahlung der höchstzulässigen Konzessionsabgabe und eine

Kostentragungspflicht bei Änderung der Verteilungsanlagen vereinbart wird, welche die Gemeinde nicht ungünstiger als nach § 6 stellt.

§ 4

Konzessionsabgabe, Kommunalrabatt, Verwaltungskostenbeitrag

- (1) Als Entgelt für die nach § 2 Abs. 1 eingeräumten Nutzungsrechte zahlt die Konzessionärin an die Gemeinde Konzessionsabgaben im gesetzlich jeweils höchstzulässigen Umfang gemäß der Konzessionsabgabenverordnung (KAV).
- (2) ¹Die maßgebliche Einwohnerzahl für die Bemessung der Konzessionsabgabe ist die durch das zuständige statistische Landesamt fortgeschriebene und veröffentlichte Einwohnerzahl (§ 2 Abs. 2 KAV) zum 30. Juni eines Jahres. ²Ändert sich die Größenklasse der Gemeinde, ist diese Änderung ab dem 1. Januar des auf die Veröffentlichung folgenden Jahres anzuwenden.
- (3) ¹Liefern Dritte im Wege der Durchleitung elektrische Energie an Letztverbraucher, so sind von der Konzessionärin für diese Lieferungen Konzessionsabgaben in der Höhe an die Gemeinde zu zahlen, wie sie die Konzessionärin bei einer Lieferung durch verbundene oder assoziierte Unternehmen in diesem Konzessionsgebiet zu zahlen hätte. ²Dies gilt, solange und soweit es der Konzessionärin möglich ist, diese Konzessionsabgaben dem Netznutzungsentgelt hinzuzurechnen und in Rechnung zu stellen.
- (4) Macht der Dritte geltend, auf seine Lieferungen von elektrischer Energie entfielen keine oder niedrigere Konzessionsabgaben, wird die Konzessionärin von ihm einen Nachweis in einer nach der KAV geeigneten Form verlangen.
- (5) ¹Bei der Bestimmung von Sonder- und Tarifikunden im Niederspannungsnetz sind die beiden Abgrenzungskriterien nach § 2 Abs. 7 KAV kumulativ anzuwenden.
²Wird ein Weiterverteiler über den öffentlichen Verkehrsraum mit elektrischer Energie beliefert, die er ohne Benutzung solcher Flächen an Letztverbraucher weiterleitet, hat die Konzessionärin für dessen Belieferung Konzessionsabgaben in der Höhe an die Gemeinde zu zahlen, wie sie ohne Einschaltung des Weiterverteilers angefallen wären.
- (6) ¹Auf die Konzessionsabgabenzahlungen an die Gemeinde werden von der Konzessionärin vierteljährliche Abschlagszahlungen in Höhe von jeweils 25 % des

Vorjahresbetrages am Ende des abgelaufenen Quartals geleistet. ²Die Abrechnung der für ein Kalenderjahr zu bezahlenden Konzessionsabgaben erfolgt bis spätestens Ende März des folgenden Jahres. ³Dabei sind die Abrechnung, die ihr zugrunde gelegten Daten sowie deren Ermittlung nachvollziehbar darzustellen.

- (7) Die Konzessionärin wird nach der Berechnung der Konzessionsabgaben für jedes Kalenderjahr durch einen Wirtschaftsprüfer die Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung für die Konzessionärin insgesamt überprüfen und testieren lassen; eine Kopie des Testats ist der Gemeinde auf Anforderung zu überlassen.
- (8) Die Gemeinde erhält einen Nachlass im gesetzlich jeweils höchstzulässigen Umfang (Kommunalrabatt), d. h. derzeit in Höhe von 10 % des Rechnungsbetrags für den Netzzugang im Niederspannungsnetz gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KAV bei allen vollständig eigengenutzten Anlagen hinsichtlich des Bezugs von elektrischer Energie für den gemeindlichen Eigenverbrauch.
- (9) Für konkrete Leistungen, die die Gemeinde auf Verlangen oder im Einvernehmen mit der Konzessionärin zum Vorteil der Konzessionärin erbringt und die die Gemeinde im Einzelnen aufzuschlüsseln hat, gewährt die Konzessionärin im gesetzlich zulässigen Umfang Verwaltungskostenbeiträge.
- (10) Die Konzessionärin wird der Gemeinde gemäß § 48 Abs. 4 EnWG die Konzessionsabgabe und den Kommunalrabatt nach Auslaufen der Konzession bis zur Übertragung der Verteilungsanlagen auf einen neuen Vertragspartner nach § 46 Abs. 2 EnWG weiter gewähren, wenn dies nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Recht zulässig ist und die Konzessionärin in diesem Zeitraum das Netz betreibt.
- (11) ¹Die Konzessionärin schuldet der Gemeinde die Konzessionsabgabe und den Kommunalrabatt im gesetzlich höchstzulässigen Umfang jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. ²Die Gemeinde und die Konzessionärin sind sich einig, dass die Abrechnung der Konzessionsabgabe sowie des Kommunalrabatts im Wege der umsatzsteuerlichen Gutschrift gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) durch die Konzessionärin erfolgt. ³Die Gemeinde muss der Konzessionärin sämtliche Informationen, wie die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer bzw. die Steuernummer zur Verfügung stellen, die für die Erstellung einer Gutschrift i. S. d. § 14 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 UStG erforderlich sind.

§ 5

Bau und Betrieb von Verteilungsanlagen

- (1) ¹Die Konzessionärin errichtet die Verteilungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und hält diese in einwandfreiem, betriebsfähigem Zustand.
²Innerhalb im Zusammenhang bebauter Gebiete wird bei Neubaumaßnahmen sowie – im Rahmen koordinierter Baumaßnahmen – bei Erneuerungen des Netzes eine Erdverkabelung durchgeführt, es sei denn, dass ein entsprechender Aufwand nach den Regulierungsvorgaben in die Netznutzungsentgelte nicht einkalkuliert werden kann.
³Die Konzessionärin wird die Verteilungsanlagen im Konzessionsgebiet so planen, errichten, instand halten und betreiben, dass eine sichere und wirtschaftliche Betriebsweise möglich ist. ⁴Dabei wird die Konzessionärin auch die Belange des Umweltschutzes in angemessener Weise berücksichtigen.
- (2) ¹Die Konzessionärin wird die Gemeinde rechtzeitig über beabsichtigte Baumaßnahmen an den Verteilungsanlagen informieren, um damit der Gemeinde die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. ²Ebenso wird die Gemeinde die Konzessionärin rechtzeitig über Planung und Durchführung von Baumaßnahmen unterrichten, die Einfluss auf vorhandene Verteilungsanlagen oder deren Planung haben können. ³Sofern die durchzuführenden Arbeiten der unaufschiebbaren Behebung von Störungen oder Schäden dienen, ist der jeweilige Vertragspartner unverzüglich zu informieren bzw. die Unterrichtung so rasch wie möglich nachzuholen.
- (3) ¹Die Konzessionärin wird vor der Errichtung neuer sowie vor Erweiterung und Änderung bestehender Verteilungsanlagen die Zustimmung der Gemeinde einholen, soweit öffentliche Verkehrswege oder sonstige Grundstücke der Gemeinde berührt werden. ²Die Zustimmung kann nur versagt werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen oder sonstige wesentliche Belange der Gemeinde entgegenstehen. ³Bei Baumaßnahmen geringen Umfangs (insbesondere Baugruben zur Herstellung von Hausanschlüssen, Montage von Muffen oder Kabelschächten mit einer Grabenlänge von max. 50 m im öffentlichen Verkehrsraum) genügt eine rechtzeitige Anzeige bei der Gemeinde unter Angabe des Ausführungszeitpunkts und Vorlage eines Lageplans. ⁴Die Gemeinde kann der Ausführung unter den in Satz 2 genannten Voraussetzungen widersprechen.

- (4) ¹Die Gemeinde wird die Konzessionärin bei der Trassenfindung und der Erlangung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für den Bau von Verteilungsanlagen sowie beim Erwerb von Grundstücken oder Rechten an Grundstücken Dritter im Konzessionsgebiet unterstützen. ²Die Einholung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für Baumaßnahmen im Rahmen dieses Vertrages obliegt der Konzessionärin.
- (5) ¹Die Konzessionärin hat bei Bauarbeiten Entwässerungsanlagen, Anlagen zur Straßenbeleuchtung, gemeindliche Leitungen oder sonstige gemeindliche Anlagen nach Weisungen der Gemeinde zu sichern und wiederherzustellen. ²Die gleiche Verpflichtung trifft die Gemeinde hinsichtlich der Verteilungsanlagen der Konzessionärin, die durch Arbeiten der Gemeinde an ihren Anlagen beeinträchtigt werden. ³Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen Dritter, die die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben übernommen haben. ⁴Die Gemeinde stellt ihrerseits sicher, dass auch diese Dritten bei ihren Arbeiten betroffene Verteilungsanlagen der Konzessionärin entsprechend behandeln.
- (6) ¹Nach Beendigung der Bauarbeiten wird die Konzessionärin die benutzten Grundstücke oder Bauwerke nach Maßgabe der jeweils allgemein anerkannten Regeln der Technik wieder in den vorherigen bzw. einen gleichwertigen Zustand versetzen oder wird, sofern die Gemeinde es wünscht, an Stelle der Wiederherstellung eine entsprechende Entschädigung leisten.
- ²Für die von der Konzessionärin ausgeführten Bauarbeiten gilt eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren. Sie beginnt mit der Abnahme der wiederhergestellten Oberflächen durch die Gemeinde, spätestens jedoch 1 Monat, nachdem der Gemeinde der Abschluss der Bauarbeiten mitgeteilt wurde.
- (7) ¹Die Konzessionärin führt ein digitales Bestandsplanwerk über ihre in der Gemeinde vorhandenen Verteilungsanlagen nach einem in der Versorgungswirtschaft üblichen Standard. ²Sie stellt der Gemeinde jährlich eine aktualisierte Übersicht über die im Konzessionsgebiet vorhandenen Verteilungsanlagen in der bei der Konzessionärin vorhandenen digitalen Form unentgeltlich zur Verfügung. ³Soweit verfügbar und gewünscht, werden die Daten auf Basis des aktuellen technischen Standards geliefert. ⁴Dies entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Pflicht, vor der Ausführung von Bauarbeiten das Vorhandensein sowie die genaue Lage von Verteilungsanlagen der

Konzessionärin im Arbeitsbereich bei dieser zu erheben. ⁵Die Gemeinde erhält wie jeder Dritte auf Anfrage Auskunft über den aktuellen Leitungsverlauf an einzelnen Punkten des Versorgungsnetzes.

- (8) ¹Die Gemeinde ist berechtigt, Leerrohre durch die Konzessionärin mitverlegen zu lassen, wenn dies technisch möglich ist. ²Die Gemeinde verpflichtet sich, den Mehraufwand zu tragen, welcher der Konzessionärin durch die Mitverlegung entsteht.
- (9) Die Gemeinde kann von der Konzessionärin die Beseitigung endgültig stillgelegter Verteilungsanlagen verlangen, soweit diese Anlagen Maßnahmen der Gemeinde erschweren oder behindern.

§ 6

Änderung der Verteilungsanlagen

- (1) ¹Die Gemeinde kann eine Änderung oder Sicherung der Verteilungsanlagen verlangen, sofern dies im öffentlichen Interesse der Gemeinde notwendig ist (Folgepflicht). ²Die Gemeinde wird die Konzessionärin vor allen Maßnahmen, die eine Änderung oder Sicherung von Verteilungsanlagen notwendig machen, unterrichten und ihr dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme geben, damit die Änderungen oder Sicherungen zum beiderseitigen Vorteil auf das durch das öffentliche Interesse gebotene Maß beschränkt werden und der angestrebte Zweck mit den für beide Seiten geringsten Aufwendungen erreicht wird. ³Die Stellungnahme der Konzessionärin hat bis zum Ablauf eines Monats nach Unterrichtung gegenüber der Gemeinde zu erfolgen. ⁴Will die Gemeinde eine, ihr fristgerecht zugewandene Stellungnahme für die Änderung oder Sicherung von Verteilungsanlagen vollständig oder teilweise nicht berücksichtigen, so wird die Gemeinde der Konzessionärin die Begründung hierfür vor Beginn der Baumaßnahmen mitteilen. ⁵Für Unterrichtungen, Stellungnahmen und Begründungen nach Maßgabe dieses Absatzes gilt jeweils die Schriftform als vereinbart.
- (2) ¹Die Verlegungskosten (Selbstkosten) für Änderungen oder Sicherungen der Verteilungsanlagen, die die Gemeinde nach Maßgabe des Abs. 1 Satz 1 verlangen kann (Folgekosten), werden außer in den in Abs. 2 Satz 2 benannten Fällen von der Konzessionärin getragen. ²Die Gemeinde trägt die Verlegungskosten, wenn sie vor Beginn der Baumaßnahmen der Konzessionärin keine Gelegenheit zur Stellungnahme

nach Abs. 1 Satz 2 und 3 gegeben hat oder der Konzessionärin keine Begründung nach Abs. 1 Satz 4 im Falle der Nichtberücksichtigung ihrer Stellungnahme mitgeteilt hat.

³Erfolgt die Änderung der Verteilungsanlagen auf Veranlassung der Konzessionärin, so trägt die Konzessionärin die entstehenden Kosten.

⁴Hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht.

⁵Die Kostenerstattungsregelung für Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. ⁶Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

- (3) Wenn nicht dinglich gesicherte Verteilungsanlagen auf Grundstücken Dritter infolge planerischer Festlegungen der Gemeinde (z. B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans) verlegt werden müssen, findet Abs. 2 entsprechend Anwendung.
- (4) Folgepflicht- und Folgekostenregelungen, die kraft Gesetzes oder aufgrund anderweitig schuldrechtlicher Vereinbarungen oder dinglicher Rechte bestehen, werden durch diesen Vertrag nicht berührt.
- (5) Die Konzessionärin stellt sicher, dass sämtliches Personal, das bei Baumaßnahmen zum Einsatz kommt, über die notwendigen Qualifizierungen verfügt.

§ 7

Haftung

¹Die Konzessionärin haftet der Gemeinde oder Dritten nach den gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die bei der Errichtung, Änderung, Entfernung oder dem Betrieb von Verteilungsanlagen der Konzessionärin entstehen. ²Soweit es hierbei auf ein Verschulden der Konzessionärin ankommt, wird die Konzessionärin nur dann von der Haftung frei, wenn diese fehlendes Verschulden nachweist. ³Die Konzessionärin wird die Gemeinde von etwaigen Ansprüchen Dritter nach Satz 1 freistellen. ⁴Die Gemeinde wird die Behandlung dieser Ansprüche mit der Konzessionärin abstimmen. ⁵Die Gemeinde haftet der Konzessionärin nach den gesetzlichen Bestimmungen für Beschädigungen ihrer Verteilungsanlagen, wenn ihr ein Verschulden nachgewiesen wird; die Ersatzpflicht

für die Wiederherstellung der beschädigten Anlagen ist auf die dafür entstehenden Selbstkosten beschränkt.

§ 8

Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Konzessionärin

- (1) ¹Auf Wunsch der Gemeinde übermittelt ihr die Konzessionärin jährlich unentgeltlich die Informationen der **Anlagen 1 und 2** in Form eines schriftlichen Berichts. ²Darüber hinaus kann die Gemeinde verlangen, dass ihr die Informationen der **Anlagen 1 und 2** entweder nach Maßgabe des Abs. 2 in einem Beirat oder nach Maßgabe des Abs. 3 im Gemeinderat vorgestellt werden.
- (2) ¹Auf Wunsch der Gemeinde wird für die Laufzeit dieses Vertrages ein Beirat eingerichtet, um die Weiterentwicklung und den Erhalt zukunftsfähiger und moderner Verteilungsanlagen in der Gemeinde zu begleiten. ²Der Beirat setzt sich aus jeweils vier Vertretern der Gemeinde und der Konzessionärin zusammen. ³Er tagt einmal im Jahr auf Einladung der Gemeinde. Die Gemeinde lädt in Abstimmung mit der Konzessionärin zur Sitzung ein. ⁴Die Gemeinde kann, in Absprache mit der Konzessionärin, weitere fachkundige Personen als beratende Mitglieder einladen. ⁵In der Sitzung werden von den Vertretern der Konzessionärin, die in der **Anlage 1** näher dargestellten Informationen präsentiert und gemeinsam mit den Vertretern der Gemeinde beraten. ⁶Soweit der in diesem Rahmen vorgestellte Investitions- und Instandhaltungsplan nach Einschätzung der Konzessionärin Entscheidungsspielräume im Hinblick auf die zeitlichen und technischen Ausführungen zulässt, fließt das Beratungsergebnis des Beirats in die Planung der Konzessionärin ein. ⁷Die Konzessionärin wird im Rahmen ihrer Präsentation eine aktualisierte Übersicht zu den Netznutzungsmengen, der Zahl der Hausanschlüsse, den Leitungslängen, der Zahl der Stationen sowie der Altersstruktur des Elektrizitätsversorgungsnetzes gemäß **Anlage 2** vorstellen und gemeinsam mit den Vertretern der Gemeinde beraten.
- (3) ¹Anstelle der Einrichtung eines Beirats nach Abs. 2 wird auf Wunsch der Gemeinde die Konzessionärin im Gemeinderat die in der **Anlage 1** näher dargestellten Informationen einmal im Jahr präsentieren und gemeinsam mit den Vertretern des Gemeinderats beraten. ²Die entsprechende Einladung der Gemeinde erfolgt schriftlich und muss der

Konzessionärin rechtzeitig mindestens 2 Monate vor der Gemeinderatssitzung zugehen.

³Die Konzessionärin wird im Rahmen ihrer Präsentation eine aktualisierte Übersicht zu den Netznutzungsmengen, der Zahl der Hausanschlüsse, den Leitungslängen, der Zahl der Stationen sowie der Altersstruktur des Elektrizitätsversorgungsnetzes gemäß **Anlage 2** vorstellen und gemeinsam mit den Vertretern des Gemeinderats beraten.

- (4) Die Gemeinde wird die Konzessionärin frühzeitig und fortlaufend bei der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung beteiligen. Die Konzessionärin wird bei der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung mitwirken. Bei der Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung werden beide Vertragspartner vertrauensvoll zusammenarbeiten.

§ 9

Vertragsdauer

- (1) Dieser Vertrag beginnt am 01.06.2026 und endet am 31.05.2046 (*20 Jahre*).
- (2) Die Gemeinde hat das Recht, zum Ablauf einer Laufzeit von zehn Jahren unter Einhaltung einer Frist von mindestens 36 Monaten schriftlich zum Jahresende zu kündigen.
- (3) Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 10

Auskunftsanspruch

Die Konzessionärin ist verpflichtet, der Gemeinde drei Jahre vor Ablauf des Vertrages gemäß § 46a i. V. m. § 46 Abs. 3 EnWG oder einer Nachfolgeregelung unaufgefordert im gesetzlich erforderlichen Umfang und Format all diejenigen Informationen über die technische und wirtschaftliche Situation des Elektrizitätsversorgungsnetzes zur Verfügung zu stellen, die für dessen Bewertung im Rahmen einer Bewerbung um den Abschluss eines Konzessionsvertrages erforderlich sind.

§ 11

Endschaftsbestimmungen

- (1) ¹Die Gemeinde hat das Recht, nach Ablauf des Vertrages die der allgemeinen Versorgung im Konzessionsgebiet dienenden Verteilungsanlagen (§ 3 Nr. 17 EnWG) unter Berücksichtigung der Ziele des § 1 EnWG von der Konzessionärin zu übernehmen, sofern die Verteilungsanlagen nicht im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Konzessionsvertrages mit einem anderen Energieversorgungsunternehmen an dieses zu übereignen oder überlassen sind. ²Will die Gemeinde von diesem Recht Gebrauch machen, teilt sie dies der Konzessionärin spätestens 1 Jahr vor Vertragsende schriftlich mit. ³Das Erwerbsrecht ist mit allen hieraus resultierenden Rechten und Pflichten auf Dritte übertragbar.
- (2) ¹Macht die Gemeinde von ihrem Recht zur Übernahme nach Abs. 1 Gebrauch, ist sie verpflichtet, alle im Konzessionsgebiet vorhandenen Verteilungsanlagen der Konzessionärin zu kaufen, die der allgemeinen Versorgung im Konzessionsgebiet dienen und vom Übertragungsanspruch nach § 46 Abs. 2 Satz 2 EnWG erfasst sind. ²Alle übrigen Verteilungsanlagen verbleiben bei der Konzessionärin; hinsichtlich der Anlagen, die teilweise der Versorgung der Gemeinde dienen und nicht vom Übertragungsanspruch nach § 46 Abs. 2 Satz 2 EnWG erfasst sind, werden Gemeinde und Konzessionärin im Rahmen des Konzepts zur Netztrennung eine angemessene Lösung herbeiführen.
- (3) ¹Ist eine Entflechtung der nach Abs. 2 Satz 1 von der Gemeinde zu übernehmenden und der nach Abs. 2 Satz 2 bei der Konzessionärin verbleibenden Verteilungsanlagen erforderlich, wird sich die Konzessionärin nach Bekanntmachung der Entscheidung über die Vergabe der Konzession, frühestens jedoch zum Ende der Vertragslaufzeit, mit der Gemeinde über ein Konzept zur Netztrennung einigen. ²Die Entflechtungskosten (Kosten der Netztrennung und der Wiederherstellung der Versorgungssicherheit bezüglich der bei der Konzessionärin verbleibenden Verteilungsanlagen) sind von der Konzessionärin zu tragen, die Einbindungskosten (Kosten für Maßnahmen zur Wiederherstellung der Versorgungssicherheit der von der Konzessionärin nach Abs. 1 Satz 1 zu übereignenden oder zu überlassenden Verteilungsanlagen, insbesondere die Kosten der notwendigen messtechnischen Einrichtungen, und zur Anbindung an das vorgelagerte Netz) von der Gemeinde.

- (4) Die Vertragspartner streben an, die Netztrennung und -einbindung technisch und netzwirtschaftlich sinnvoll umzusetzen, sodass sich hinsichtlich der Versorgungssicherheit weder im übernommenen Netz noch im Netz der Konzessionärin eine Verschlechterung ergibt.
- (5) ¹Der Kaufpreis für die zu übergebenden Verteilungsanlagen ist die wirtschaftlich angemessene Vergütung gemäß § 46 Abs. 2 EnWG zuzüglich Umsatzsteuer. ²Bei der Ermittlung des Kaufpreises sind die von Anschlussnehmern, der Gemeinde oder Dritten geleisteten und noch nicht aufgelösten Ertragszuschüsse zu berücksichtigen.
- (6) Der Kaufpreis für die Verteilungsanlagen ist am Tag der Übernahme zur Zahlung fällig.
- (7) ¹Hinsichtlich der nach Abs. 2 Satz 2 bei der Konzessionärin verbleibenden Verteilungsanlagen bleiben die der Konzessionärin eingeräumten Rechte nach diesem Vertrag bis zu einer vertraglichen Neuregelung bestehen. ²Über die Einzelheiten der weiteren Inanspruchnahme der gemeindlichen Grundstücke werden Gemeinde und Konzessionärin eine gesonderte Vereinbarung abschließen, die die beiderseitigen Interessen ausgewogen berücksichtigt; dazu gehört auch die Festlegung einer angemessenen Vergütung, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

§ 12

Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse

Sollten sich die wirtschaftlichen oder rechtlichen Verhältnisse, die für den Abschluss dieses Vertrages maßgebend waren, während der Vertragsdauer gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses nachhaltig so wesentlich ändern, dass die Rechte und Pflichten der Gemeinde und der Konzessionärin nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen, kann jeder der beiden Vertragspartner eine Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse verlangen, auf § 313 BGB wird hingewiesen.

§ 13

Übertragung des Vertrages

- (1) ¹Die Vertragspartner verpflichten sich, die beiderseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen. ²Die Übertragung ist rechtzeitig, in der Regel sechs Monate vorher, anzukündigen.
- (2) ¹Die Konzessionärin ist zu einer Übertragung des Vertrages auf einen Dritten nur dann berechtigt, wenn dieser die Rechte und Pflichten der Konzessionärin in vollem Umfang übernimmt und gegen seine technische und finanzielle Leistungsfähigkeit zur ordnungsmäßigen Vertragserfüllung berechtigte Bedenken nicht bestehen. ²Die Übertragung bedarf der Zustimmung der Gemeinde, es sei denn, es handelt sich um eine Übertragung innerhalb eines Konzerns. ³Die Zustimmung darf nur aus berechtigten Gründen verweigert werden.

§ 14

Übertragung des Eigentums am Elektrizitätsversorgungsnetz

- (1) ¹Eine Übertragung des Eigentums an dem Elektrizitätsversorgungsnetz während der Laufzeit des Konzessionsvertrages ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig. ²Dies gilt nicht, wenn es sich um eine Übertragung innerhalb eines Konzerns handelt. ³Die Zustimmung darf nur aus berechtigten Gründen verweigert werden und muss erteilt werden, falls die Konzessionärin hierzu aufgrund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet ist und die Anforderungen des Abs. 2 erfüllt sind.
- (2) ¹Im Fall der Eigentumsübertragung hat die Konzessionärin stets sicherzustellen, dass die Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde erfüllt werden können. ²Insoweit sind die entsprechenden Vereinbarungen der Gemeinde vor Erteilung der schriftlichen Zustimmung offenzulegen.
- (3) ¹Erfolgt eine Übertragung des Eigentums an dem Elektrizitätsversorgungsnetz im Sinne des Abs. 1 ohne die Zustimmung der Gemeinde, kann die Gemeinde binnen sechs Monaten nach Kenntnisaufnahme von diesem Umstand diesen Vertrag mit einer Frist von mindestens zwölf und höchstens 24 Monaten schriftlich zum Monatsende kündigen.

²Hierfür ist es unbeachtlich, ob die Übertragung des Eigentums an dem Elektrizitätsversorgungsnetz wirksam ist.

§ 15

Kontrollwechsel

- (1) Ändert sich die Kontrolle über die Konzessionärin, so hat sie diesen Umstand gegenüber der Gemeinde unverzüglich schriftlich anzuzeigen (anzeigepflichtiger Kontrollwechsel).
- (2) ¹Ein anzeigepflichtiger Kontrollwechsel ist erfüllt, wenn ein anderes Unternehmen die mittelbare oder unmittelbare Kontrolle über die Konzessionärin im Sinne von § 37 Abs. 1 Nr. 2 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erlangt. ²Insbesondere fallen hierunter:
 1. der Übergang von mehr als insgesamt 50 % der Stimmrechte oder Kapitalanteile an der Konzessionärin auf ein zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages nicht im Sinne von §§ 15 ff. Aktiengesetz (AktG) verbundenes Unternehmen;
 2. der anderweitige Erwerb der Kontrolle an der Konzessionärin im Sinne von § 290 Handelsgesetzbuch (HGB) durch ein zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages nicht im Sinne von §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen;
 3. die Begründung von Nutzungsrechten oder Pfandrechten an mindestens 50 % der Anteile durch ein zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages nicht im Sinne von §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen;
 4. der Abschluss von Verträgen mit Dritten, die diesen einen bestimmenden Einfluss auf die Zusammensetzung der Organe und/oder Geschäftsleitung einräumen.

§ 16

Schlussbestimmungen

- (1) ¹Dieser Vertrag basiert auf dem Musterkonzessionsvertrag des Städtetags Baden-Württemberg, des Gemeindetags Baden-Württemberg und des Neckar-Energieverbands in der Fassung vom 11. September 2023. ²Einigen sich der Städtetag Baden-Württemberg, der Gemeindetag Baden-Württemberg und der Neckar-Energieverband nach Vertragsunterzeichnung gemeinsam darauf, den Musterkonzessionsvertrag zu ändern, so wird die Konzessionärin der Gemeinde

unverzüglich anbieten, diesen Vertrag an die vereinbarten Änderungen anzupassen, soweit diese für die Gemeinde günstiger sind als in diesem Vertrag vereinbart. ³Die Annahme des Angebots erfolgt entweder durch eine entsprechende schriftliche Erklärung oder dadurch, dass die Gemeinde es unterlässt, innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Angebots schriftlich gegenüber der Konzessionärin die Ablehnung zu erklären.

- (2) ¹Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, wird die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen davon nicht berührt. ²Die Vertragspartner verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine ihr im wirtschaftlichen Erfolg möglichst gleichkommende Bestimmung zu ersetzen.
- (3) ¹Bei Streitigkeiten über den Inhalt oder den Vollzug des Vertrages werden die Vertragspartner eine gütliche Einigung anstreben. ²Gelingt dies nicht, so entscheiden die ordentlichen Gerichte, sofern sich beide Vertragspartner nicht auf die Einsetzung eines Schiedsgerichts oder auf die Einholung eines Schiedsgutachtens einigen.
- (4) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Stuttgart.
- (5) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Für die Gemeinde Bodnegg laut Beschluss des Gemeinderats vom:

.....

Bodnegg, den

Patrick Söndgen
Bürgermeister

Netze BW GmbH

i. V. Petra Schweizer
Leiterin Konzessionen

i. V. Daniel Jundt
Leiter Konzessionsmanagement

Anlage 1:

Erläuterung zu § 8 Abs. 1 des Konzessionsvertrages zwischen der Konzessionärin und der Gemeinde Bodnegg:

1. Einen Jahresplan für die Investition und Instandhaltung in Bezug auf die Verteilungsanlagen für das folgende Jahr, sowie eine 3-jährige Perspektivplanung. Dies beinhaltet auch einen Statusbericht über den aktuellen Stand der laufenden Maßnahmen.
2. Eine Übersicht über die der Konzessionärin bekannte Entwicklung über die Erzeugung von erneuerbaren Energien im Sinne des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) sowie von Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG) insbesondere:
 - Zahl der Anschlüsse und Neuanschlüsse von Erzeugungsanlagen
 - Installierte Netzanschlussleistung der Erzeugungsanlagen in Summe
 - Umfang der Erzeugung und Einspeisung in Kilowattstunden pro Jahr
 - Anteil der dezentral erzeugten Energie an der Gesamtstrommenge im Elektrizitätsversorgungsnetz der Konzessionärin im Konzessionsgebiet
3. Informationen über berichtspflichtige Störfälle (§ 52 EnWG) und drohende Netzengpässe.

Anlage 2:

Angaben zum örtlichen Elektrizitätsverteilernetz in der Gemeinde Bodnegg

Nachfolgend erhalten Sie die kurzfristig verfügbaren Angaben zum örtlichen Elektrizitätsverteilernetz in der Gemeinde Bodnegg (Stand 31.12.xx):

Netznutzungsmengen ^{*)}

Arbeit	
SLP (Standardlastprofil)-Kunden	kWh
LGZ (Lastgangzählung)-Kunden Mittelspannung	kWh
< 2.500 h/a	
> 2.500 h/a	kWh
LGZ (Lastgangzählung)-Kunden Niederspannung < 2.500 h/a	
< 2.500 h/a	kWh
> 2.500 h/a	kWh
Leistung	
LGZ-Kunden Mittelspannung	
< 2.500 h/a	kW
> 2.500 h/a	kW
LGZ-Kunden Niederspannung	
< 2.500 h/a	kW
> 2.500 h/a	kW
Zählpunkte	
SLP-Kunden	Stück
LGZ-Kunden Mittelspannung	
< 2.500 h/a	Stück
> 2.500 h/a	Stück
LGZ-Kunden Niederspannung	
< 2.500 h/a	Stück
> 2.500 h/a	Stück

^{*)} Aus abrechnungstechnischen Gründen kann die Netznutzungsmenge von der Menge lt. Konzessionsabgabeabrechnung abweichen.

Hausanschlüsse

Zahl der Hausanschlüsse

Kabel	Stück
Freileitung	Stück

Leitungsnetz

Leitungen

Mittelspannung

Freileitung	km
Kabel	km

Niederspannung

Freileitung	km
Kabel	km

Ortsnetzstationen

Eigene Stationen	Stück
Teileigene Stationen	Stück

Altersstruktur des Netzes^{*)}

	Mittel- spannung Freileitung	Mittel- spannung Kabel	Nieder- spannung Freileitung	Nieder- spannung Kabel	Ortsnetz- stationen
0 – 5 Jahre	%	%	%	%	%
5 – 10 Jahre	%	%	%	%	%
10 – 15 Jahre	%	%	%	%	%
15 – 20 Jahre	%	%	%	%	%
20 – 25 Jahre	%	%	%	%	%
25 – 30 Jahre	%	%	%	%	%
Älter 30 Jahre	%	%	%	%	%

^{*)} Altersstruktur auf Basis buchhalterischer Anlagenwerte rechnerisch ermittelt

Anlage Karte:

Die Karte des gesamten Konzessionsgebiets gemäß § 2 Abs. 1 des Konzessionsvertrages entspricht der Karte auf der KommunalPlattform:

Die Karte befindet sich unter folgendem Link:

<https://www.netze-bw.de/kommunen/kommunalplattform>

 Bebauungsplan „Kofeld V“ - Satzungsbeschluss	Vorlage Gemeinderat öffentlich TOP 5
	für Sitzung am: 27.09.2024 erstellt von: Hauptamt/Wiedmann Aktenzeichen: 621.41

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Kofeld V“

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Kofeld V“ verfolgt die Gemeinde Bodnegg u.a. das Ziel, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit als gewerbliche Bauflächen sowie als Wohnbauflächen zu schaffen. Das zu entwickelnde Baugebiet soll als Mischgebiet auf dem Flurstück 23/6 entlang der L 623 in Kofeld ausgewiesen werden. Der gesamte Geltungsbereich der Fläche umfasst ca. 0,97 ha, der räumliche Geltungsbereich wird aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich.

In der Gemeinderatsitzung vom 12.03.2021 billigte der Gemeinderat die von der Firma Meixner Stadtentwicklung erarbeitete Entwurfsplanung des Bebauungsplans „Kofeld V“. Mit diesem Entwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Planentwurf mit Fassung vom 20.10.2021 eingearbeitet. Der Gemeinderat billigte diesen Entwurf in der Sitzung vom 12.11.2021 und beauftragte die Verwaltung die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Bebauungsplan lag sodann vom 20.12.2021 bis zum 28.01.2022 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich statt.

Da sich die mit dem Projekt beauftragte Firma Meixner Stadtentwicklung aufgelöst hatte, konnte eine Abarbeitung der Ergebnisse aus dieser Auslegung vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 erst nach der Übernahme des Projekts durch das Planungsbüro Sieber Consult GmbH im Mai 2024 stattfinden. Der Gemeinderat machte sich in der Sitzung vom 17.05.2024 die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen und billigte den Entwurf mit Fassung vom 05.04.2024. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit diesem Entwurf eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wurden nur die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.06.2024 bis 05.07.2024 durchgeführt.

Während der Beteiligungszeit sind erneut sowohl Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie auch seitens der Öffentlichkeit eingegangen (vgl. Anlage: Abwägungs- und Beschlussvorlage). Diese wurden durch das Planungsbüro Sieber Consult GmbH abgearbeitet und sind im Einzelnen der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen nicht zu einer Planänderung führen, kann der Bebauungsplan „Kofeld V“ und die örtlichen Bauvorschriften dazu in der Fassung vom 17.05.2024 aus Sicht der Verwaltung als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 17.05.2024 zu eigen.
2. Der Bebauungsplan „Kofeld V“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 17.05.2024 werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Anlagen

1. Planzeichnung (Fassung vom 17.05.2024)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 17.05.2024)
3. Abwägungs- und Beschlussvorlage (Fassung vom 26.08.2024)

Anlagen digital per E-Mail

4. Begründung (Fassung vom 17.05.2024)



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1. Baugrenze

3. Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI)

b) Grundflächenzahl (GRZ)

c) Zahl der Vollgeschosse

d) Bauweise

e) Dachform und Dachneigung (SD= Satteldach, WD= Walmdach, PD= Pultdach, Flachdach)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

5. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün

6. PlanZV Ziffer 15.6

5.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

8. Sonstige Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreieck

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9. Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, um bis zu 3,00 m verschiebbar

9.2 Zu pflanzende Sträucher

10. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehende Gebäude

bestehende Flurstücksgrenze mit zugehöriger Flurstücksnummer

Höhenlinien

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. BauGB

Beschluss zur Offenlage

Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss

Bodnegg,

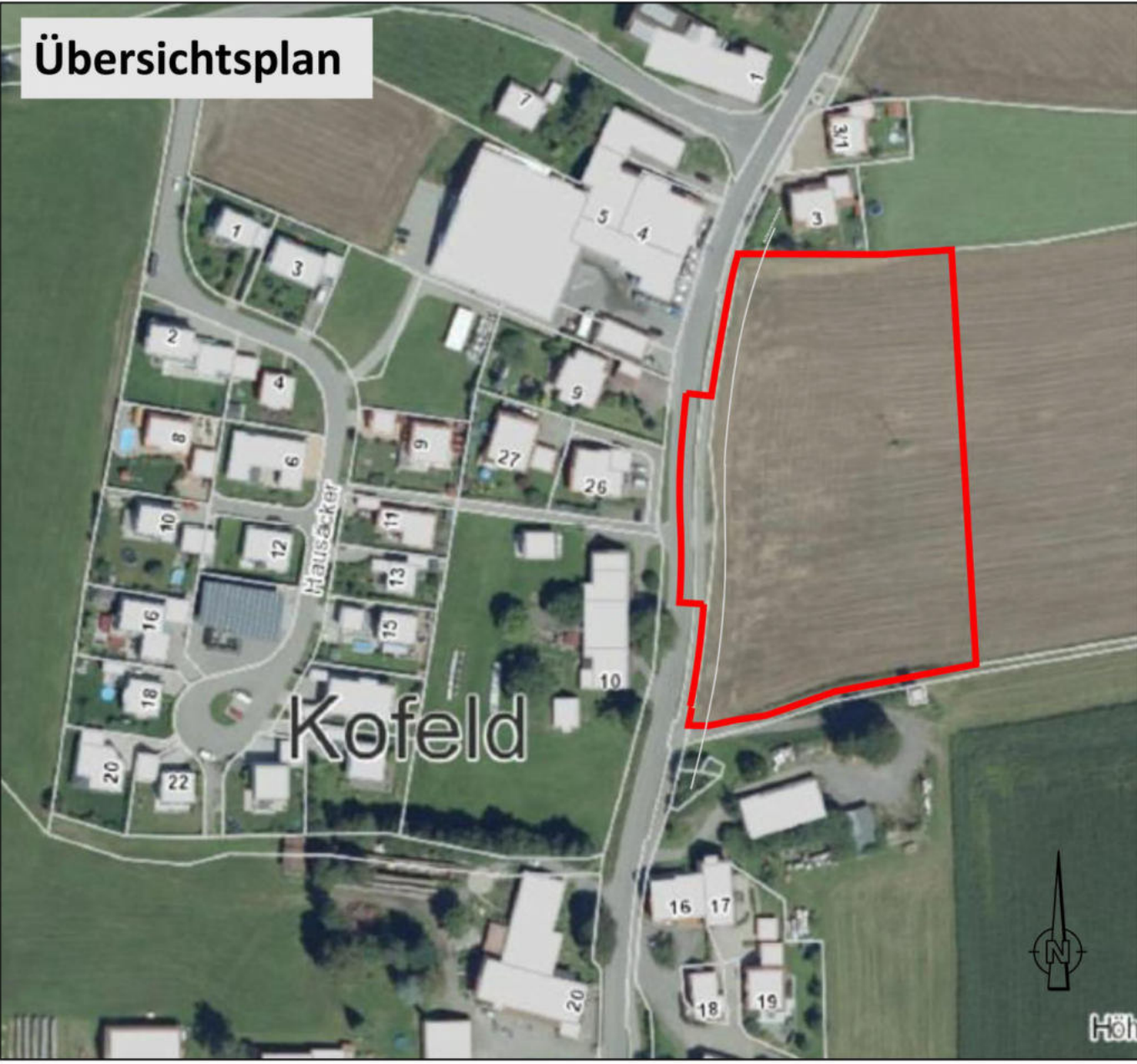
Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bodnegg,

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am

Bodnegg,



Stadtentwicklung
weiter bearbeitet von Sieber Consult GmbH

STADTPLANUNG
RAHMENPLANUNG
BÜRGERBETEILIGUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
ARTENSCHUTZ
IMMISSIONSCHUTZ
FREIRAUMPLANUNG

88046 Friedrichshafen

Landkreis

Otto-Lilienthal-Straße 4

Gemeinde

T. 07541/38875-0

M. info@meixner-stadtentwicklung.de

PROJEKT

MASSNAHME

BEARBEITET

ZMS-17-A032

07.10.2020

sonst

PROJEKTBEZEICHNUNG

Bebauungsplan "Kofeld V"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

PLANBEZEICHNUNG

Zeichnerischer Teil
Entwurf vom 17.05.2024

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Bodnegg
Dorfstraße 18
88285 Bodnegg

Maßstab 1:500

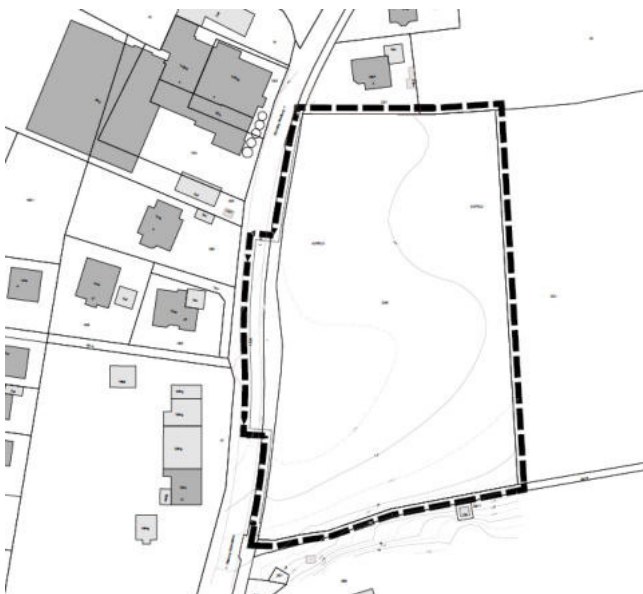
Gemeinde Bodnegg

Bebauungsplan „Kofeld V“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

17.05.2024



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

weiter bearbeitet von Sieber Consult GmbH

ZMS-17-A032 – Kofeld östlich 326



Auftraggeber:

Gemeinde Bodnegg
Herr Bgm. Patrick Söndgen
Dorfstraße 18
88285 Bodnegg

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner.de
www.meixner-stadtentwicklung.de

Weiterbearbeitet von:

Sieber Consult GmbH
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (Bodensee)
Tel.: 08382 27405-0
E-Mail: info@sieberconsult.eu
www.sieberconsult.eu

Bearbeiter:

Sofia Ntineli, M. Eng. Raumplanung und Entwicklung
Thorsten Reber, Prokurist, meixner Stadtentwicklung GmbH
Hannah Igel, Projektleitung, Sieber Consult GmbH
Kim Salinas, Landschaftsplanung, Sieber Consult GmbH

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	Mischgebiet (MI)	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
1.3.1	Grundflächenzahl.....	10
1.3.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	10
1.3.3	Höhe baulicher Anlagen	10
1.3.4	Bauweise	10
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
1.5	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken.....	10
1.6	Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen	11
1.7	Verkehrsflächen	11
1.8	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz	11
1.8.1	Lärmschutz 1 – LS 1	11
1.8.2	Lärmschutz 2 – LS 2	11
1.8.3	Lärmschutz 3 – LS 3	12
1.9	Behandlung von Niederschlagswasser	12
1.10	Ausschluss unbeschichteter Bleche	12
1.11	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	12
1.12	Emissionskontingent Stickstoffeinträge	12
1.13	Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaik- Module	13
1.14	Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken.....	13
1.15	Begrünung von Flachdächern	13
1.16	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen	14
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	15
2.1	Dachgestaltung	15
2.1.1	Dachform und Dachneigung	15
2.1.2	Dachdeckung	15
2.2	Werbeanlagen	15
2.3	Außengestaltung.....	15
2.3.1	Einfriedungen.....	15
2.3.2	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern	16
2.4	Stellplatzverpflichtung	16
3.	Hinweise	17

3.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)	17
3.2	Schutz des Grundwassers	17
3.3	Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren	17
3.4	Vogelschlag an Glas	17
3.5	Bodenschutz	18
3.6	Denkmalschutz	18
3.7	Nachbarschutz	19
3.8	Duldung landwirtschaftlicher Immissionen	19
3.9	Umgang mit Niederschlagswasser	19
3.10	Höhenaufnahmen	20
3.11	Nebenanlagen	20
3.12	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	20
3.13	Lage und Beleuchtung von Werbeanlagen	20
3.14	Brandschutz	20

Satzung

über den Bebauungsplan

„Kofeld V“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231) und §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich jeweils aus deren zeichnerischen Teil vom 17.05.2024.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 17.05.2024
- 2) Textlichem Teil vom 17.05.2024

Beigefügt ist jeweils:

- 1) die Begründung vom 17.05.2024 mit
- 2) Umweltbericht vom 17.05.2024
- 3) Schallschutzgutachten vom 29.10.2019

ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt.

§ 4

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Kofeld V“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom _____. dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____. zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

(Bodnegg, Datum)

Gemeinde Bodnegg
Bürgermeister Patrick Söndgen

ENTWURF

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Kofeld V“ ist der Zeichnerische Teil vom 17.05.2024 maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO

- Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Bastel- und Geschenkartikel
 - Bekleidung aller Art
 - Bücher
 - Computer, Kommunikationselektrik
 - Elektroklein- und Großgeräte
 - Foto, Video
 - Gardinen und Zubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Haushaltswaren, Bestecke
 - Haus- und Heimtextilien, Stoffe
 - Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
 - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
 - Leder- und Kürschnerwaren
 - Musikalien
 - Optik und Akustik
 - Sanitätswaren
 - Schuhe und Zubehör
 - Spielwaren
 - Sportartikel einschl. Sportgeräte
 - Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Waffen, Jagdbedarf
- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
 - Baustoffe, Bauelemente
 - Beleuchtungskörper, Lampen
 - Beschläge, Eisenwaren
 - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
 - Boote und Zubehör
 - Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
 - Büromaschinen (ohne Computer)
 - Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
 - Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
 - Farben, Lacke
 - Fliesen
 - Gartenhäuser und -geräte
 - Kamine, (Kachel-) Öfen
 - Holz
 - Installationsmaterial
 - Kinderwagen und -sitze
 - Küchen (inkl. Einbaugeräte)

- Maschinen und Werkzeuge
 - Möbel inkl. Matratzen
 - Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf
 - Zäune, Gitter
 - Rollläden und Markisen
 - Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel inkl. Tiernahrung als Großgebinde
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
 - 1 Sammelwerbeanlage innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
 - Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
 - Arzneimittel
 - (Schnitt-) Blumen
 - Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
 - Kosmetika, Parfümerieartikel
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
 - Reformwaren
 - Zeitungen, Zeitschriften
 - Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör
 - Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung erbracht werden,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO innerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 - Folgende Nutzungen, die gem. §6 Abs.2 Nr.3 Alternative 1 BauNVO zulässig wären, werden nur ausnahmsweise zugelassen (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

Ausgenommen vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
 - Folgende Nutzungen, die gem. §6 Abs.2 Nr.7 BauNVO zulässig wären, werden nur ausnahmsweise zugelassen (§ 1 Abs. 9 BauNVO):
 - Elektro-Tankstellen als Ladesäule i.S.v. Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ü. NHN ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Der festgesetzte Wert darf durch das Hauptgebäude an keiner Stelle überschritten werden.
- Bei Gebäuden mit einem Terrassengeschoß bestimmt sich die maximale Gebäudehöhe über das Maß bis zur Oberkante der Attika des obersten, nicht als Terrassengeschoß ausgebildeten, Geschosses. Bei Gebäuden mit einem Terrassengeschoß ist die Geschoßfläche des obersten Geschosses um mindestens 33% kleiner als das darunter liegende.
- Bei Gebäuden mit Satteldach gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt des Firstes.
- Bei Gebäuden mit Pultdach bestimmt sich die maximale Gebäudehöhe über die Seite der Dachtraufe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- Bei Gebäuden mit Flachdach (sofern kein Hauptgebäude mit Terrassengeschoß) bestimmt sich die maximale Gebäudehöhe über die Oberkante der Attika.

1.3.4 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23
BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12 und
14 (1) Nr. 1 BauNVO

- Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (ebenso Tiefgaragen und Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) frei zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,6 m Höhe über der Fahrbahn.
- Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anbauverbotszone 10,0 m vom Fahr-
bahnrand ist Bebauung jedweder Art nicht zulässig

1.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festge-
setzt als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-
und Radweg).

1.8 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz

§9 (1) Nr. 24 BauGB

1.8.1 Lärmschutz 1 – LS 1

An der nördlichen und westlichen Fassade der Gebäude sind nur feststehende nicht offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn-, Schlafzimmer) zulässig. Die betref-
fenden Räume sind ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüf-
tungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustat-
ten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich (in Richtung Osten
oder Süden) vorhanden sind.

1.8.2 Lärmschutz 2 – LS 2

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzim-
mer, Kinderzimmer, Büroräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil
1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforder-
lichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der Rasterlärmkarte der Schalltech-
nischen Untersuchung vom 20.10.2021 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmi-
gungsverfahren zu erbringen.
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer,
Wohnküche, Büroräume) sind auf die der Landesstraße L 326 abgewandten Gebäudesei-
ten (nach Norden, Osten und Süden) zu orientieren.
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume
(z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) sind auf die der Landesstraße L 326 abgewandte, rückwär-
tige Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.
- Ist eine Orientierung der zum Schlafen bestimmten Räume aus architektonischen Grün-
den nicht möglich, so sind diese Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionier-
ten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüf-
tung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

1.8.3 Lärmschutz 3 – LS 3

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) sind auf die der Landesstraße L 326 abgewandten Gebäude-seiten (nach Norden, Osten und Süden) zu orientieren.
- Ist eine Orientierung aus architektonischen Gründen nicht möglich, so sind diese Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

1.9 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, ist in Retentions- bzw. Sickerflächen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen auszubilden sind, zu sammeln und so weit wie möglich über eine mind. 30 cm mächtige belebte Oberbodenschicht zu versickern. Die Rückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen sind mit einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Ein direkter Anschluss der Dach- oder Hofflächen an die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Alternativ kann ein Regenwasserspeicher (Zisterne) mit integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, der innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 3 m³ je 100 m² angeschlossene Dachfläche betragen.
- Sickerschächte sind nicht zulässig.
- Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Wasser der Notüberläufe der privaten Mulden wird unterirdisch in einer Rigole unter der Straße versickert. Der Versickerung vorgeschaltet ist eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers zur Rückhaltung von Leichtstoffen und sedimentierbaren Stoffen. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

1.10 Ausschluss unbeschichteter Bleche

§9 (1) Nr. 20 BauGB

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.), sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgestimmt werden.

1.11 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

§9 (1) Nr. 20 BauGB

- Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Fußwege sowie weitere geeignete Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, z.B. wassergebundene Decken, Drainsteine, Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Die Pflicht zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines regelmäßigen Befahrens mit Lkw einen anderen Bodenbelag erforderlich machen.

1.12 Emissionskontingent Stickstoffeinträge

§9 (1) Nr. 23a BauGB

- Innerhalb des Mischgebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Emissionen der Stickstoffoxide (NO_x), einschließlich der Emissionen des Verkehrs

eine jährliche jahresmittlere NO_x-Emission von 1,35 kg / (m² · a) je Grundstücksfläche in m² nicht überschreiten.

- Dabei wird vorausgesetzt, dass keine NH₃ – Emissionen im Mischgebiet auftreten.
- Sofern NH₃- Emissionen zugelassen werden sollen, ist die Kombination der beiden Schadstoffe bis zu o.g. Grenzwert zu begrenzen, wobei der Massenstrom von NH₃ mit dem Faktor 14 zu wichten ist. Das heißt dass die zulässigen NO_x- Emissionen um 0,14 kg/h je 00,1 kg/h NH₃ zu reduzieren sind.
- Ausnahmen von dem o.g. Kontingent sind nur zulässig, wenn vorab durch einen entsprechenden Einzelnachweis (z.B. durch Ausbreitungsberechnung) belegt wird, dass die projektbezogene Zusatzbelastung im nächstgelegenen FFH-Gebiet das Abschneidekriterium von 0,3 kg N / (ha · a) anteilig entsprechend der jeweiligen Grundstücksgröße in Bezug zur gesamten gewerblichen Baufläche nicht überschreitet.

1.13 Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaik-Module

§9 (1) Nr. 20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen. Die Lichtpunkthöhe darf im MI 3 maximal 4,50 m und in MI 1 und MI 2 maximal 6,00 m (gemessen über der Oberkante des endgültigen Geländes) betragen.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig.
- Es sind ausschließlich reflexionsarme Photovoltaik-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts zu verwenden. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter zu ergänzen.

1.14 Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken

§9 (1) Nr. 25a BauGB

- Im Bereich des MI 1 und MI 2 ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche und im Bereich des MI 3 je Baugrundstück mind. ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 bis 16 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste im Anhang).
- Eine Bepflanzung des Gartens mit Thuja- oder Scheinzypressenhecken ist nicht zulässig.
- Zur Ortsrandeingrünung sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze im MI 3 gemäß Planzeichnung lockere Pflanzungen mit heimischen Sträuchern vorzunehmen.

1.15 Begrünung von Flachdächern

§9 (1) Nr. 25a BauGB

- Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als begrünte Flachdächer auszubilden und auf mind. 12 cm Substratschicht so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation). Ausnahmen können für Anlagen zur Solarenergie-Nutzung zugelassen werden.

1.16 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

§9 (1a) BauGB

Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Höhe von 111.559 Ökopunkten wird eine identische Zahl von Ökopunkten zugeordnet, die von der Gemeinde Bodnegg beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH (ReKo) erworben wurden. Die Abbuchung erfolgt von folgender Maßnahme:

Ökologisches Konzept „Gehrenesch“ südlich von Liebenreute

- Maßnahmen: Das ökologische Konzept für die landwirtschaftlichen Flächen sieht die Extensivierung von Grünland (0,18 ha), die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland (3,66 ha), die Anlage von Heckenstreifen auf ca. 130 m Länge, die Anlage von Blühstreifen / Saumvegetation auf ca. 110 m Länge und die Anlage von Streuobstreihen aus insgesamt 30 Bäumen entlang des Feldwegs vor.
- Mit den beschriebenen Maßnahmen wird ein naturschutzfachlich hochwertiger Lebensraum mit Biotopverbundfunktionen entwickelt, der auch eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes beinhaltet.

Hinweis: Die Gemeinde hat bei der ReKo 115.000 Ökopunkte aus o.g. Maßnahme erworben. Der Unteren Naturschutzbehörde werden die entsprechenden Kauf- bzw. Abbuchungs-Nachweise zeitnah vorgelegt.

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Kofeld V“ ist der Zeichnerische Teil vom 17.05.2024 maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie gelten für Dächer von Hauptgebäuden.
- Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°.
- Für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports) sind andere Dachformen zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 12,50 m² pro Anlage nicht überschreiten.
- Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen auf Dächern eingeschossiger Anbauten.
- An Hauptgebäuden dürfen Werbeanlagen (pro einzelne Anlage) in ihrer Projektionsfläche an die Gebäudefassade eine Fläche von 10,00 m² nicht überschreiten.
- Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. sind nicht zulässig.

2.3 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.3.1 Einfriedungen

- Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Für die Pflanzung von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Liguster) zulässig.
- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

2.3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen von Sattel-, Walm oder Pultdächer zulässig, sofern sie parallel zur Dachfläche angebracht werden. Nach Möglichkeit sind die Anlagen in die Dachfläche zu integrieren.
- Unter folgender Voraussetzung ist die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern zulässig:
 - Die maximale Höhe der Oberkante der Module darf gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt der Dachhaut den Wert von 1,50 m nicht überschreiten und
 - Der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.

2.4 Stellplatzverpflichtung

- Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit erhöht sich auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

3. Hinweise

3.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Für einen sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes wird die Erarbeitung eines Bodenschutz-/Bodenmanagementkonzept für die Erschließungsarbeiten empfohlen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

3.2 Schutz des Grundwassers

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser unvorhergesehen erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

3.3 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass Sie die Möglichkeit zur Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) sowie die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten, z.B. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, ausschöpfen sollten.

3.4 Vogelschlag an Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen zu ergreifen.

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

3.5 Bodenschutz

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>.

DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bodenarbeiten“) ist einzuhalten.

DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) für die Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau sowie für den fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen ist einzuhalten.

DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) ist bei der Bauausführung für eine flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen einzuhalten.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sollten während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen geschützt werden.

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Eine hochwertige Verwertung von überschüssigem kulturfähigem Bodenmaterial sollte die Gemeinde ebenfalls schon frühzeitig abklären.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß. Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gem. § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4.

Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.7 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen; das Nachbarrechtsgesetz (NRG) regelt sowohl bei der Pflanzung einzuhaltende Grenzabstände in Abhängigkeit von der zu erwartenden Höhe der Gehölze als auch die Beseitigungspflicht für überhängende Zweige. Es wird auf § 910 BGB sowie die §§ 12-25 NRG verwiesen.

3.8 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Ortsübliche Immissionen aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur (z.B. Staubaufwirbelung, Motorengeräusche, Gülleausbringung) sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen hinzunehmen bzw. zu dulden. Diese Einwirkungen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

3.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Die 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).

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

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

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

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sollten vermieden werden. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

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.

3.10 Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraßen sowie der Darstellung der Nachbargebäude beizufügen.

3.11 Nebenanlagen

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

3.12 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Auf die Vorschriften des § 9 LBO sowie § 21a S. 2 NatSchG BW wird hingewiesen. Demnach müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung. Das heißt: Schottergärten sind unzulässig.

3.13 Lage und Beleuchtung von Werbeanlagen

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

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf die klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

3.14 Brandschutz

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. §15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 3 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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. 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 keine eigene Drehleiter. Auch die Stützpunktwehr Ravensburg kann – aufgrund einer Fahrtzeit >5 min – die dort stationierte Drehleiter 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 Bereich des Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

ENTWURF

Friedrichshafen, den [Datum]

Thorsten Reber, Prokurist

Weiterbearbeitet von:

Hannah Igel, Projektleiterin

Bodnegg, den [Datum]



Bürgermeister Patrick Söndgen

Gemeinde Bodnegg Bebauungsplan "Kofeld V" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 17.05.2024 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
26.08.2024

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2024 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 17.05.2024 bis zum 05.07.2024 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Stadt Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Ravensburg, Naturschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- 1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 10.07.2024:	I. Belange der Raumordnung Aus Sicht der Raumordnung werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Wir bedanken uns für die ergänzenden Erläuterungen. Aus Sicht des Einzelhandels wurde zuletzt unter dem 27.01.2022 zu der Planung Stellung genommen. Erneut wurde auf die Agglomerationsregelung des damals noch in Aufstellung befindlichen Plansatzes 2.7.0.Z (8) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben hingewiesen. Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist mittlerweile rechtskräftig, so dass der Plansatz nun ein verbindliches Ziel darstellt. Der Hinweis wurde aufgegriffen und Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, abgesehen von näher konkretisierter Eigenproduktion, ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen wurde hingegen Einzelhandel mit	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Raumordnung keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Die Stellungnahme aus Sicht des Einzelhandels wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mittlerweile rechtskräftig ist und der Plansatz 2.7.0.Z (8) zur Agglomerationsregelung ein verbindliches Ziel darstellt. Wie in der Stellungnahme selbst dargelegt, hat die Gemeinde den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, abgesehen von näher konkretisierter Eigenproduktion, ausgeschlossen. Aus Sicht der Gemeinde ist dieser Ausschluss geeignet, um Einzelhandelsagglomeration sowie negative Auswirkungen auf die Nachbargemein-
-------	---	---	---

	in den textlichen Festsetzungen definierten zentrenrelevanten Sortimenten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund der Größe des Plangebiets kann trotz der erforderlichen Durchmischung in einem Mischgebiet das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch wenn die Höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine förmlichen Bedenken äußert, so wird doch angeregt, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zumindest teilweise auszuschließen und das Plangebiet entsprechend zu gliedern. Dies auch vor dem Hintergrund, dass laut Begründung des Bebauungsplans ortsansässige Betriebe einen entsprechenden Bedarf angemeldet haben. Bei Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten würde sichergestellt, dass die Flächen auch tatsächlich ortsansässigen Betrieben zur Verfügung stehen.	den auszuschließen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des einzuhaltenden Mischungsverhältnisses, ist das Entstehen einer Agglomeration nicht zu erwarten. Darüber hinaus haben ortsansässige Betriebe bereits einen Bedarf angemeldet. Diesen möchte die Gemeinde die größtmögliche Flexibilität bzgl. der zum Verkauf stehenden Produkte ermöglichen. Im Rahmen des Planvollzugs wird die Gemeinde darauf achten, dass keine zentrenrelevanten Agglomerationen entstehen. Es erfolgt keine Planänderung.
	III. Belange der Landwirtschaft Seitens der Landwirtschaft wird keine weitere Stellungnahme abgegeben.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Landwirtschaft keine weitere Stellungnahme abgegeben wird. Es erfolgt keine Planänderung.
	IV. Belange des Straßenbaus Seitens der Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Für die genauere verkehrsrechtliche Beurteilung ist eine detaillierte Straßenplanung zu liefern. Ergänzend wird eine Verlegung der OD-Grenze angeregt.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass seitens der Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird eine detaillierte Straßenplanung vorgelegt. Im Weiteren wird die Verlegung der OG-Grenze geprüft. Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.2	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 04.07.2024:	A. Bauleitplanung 1.16 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen - §9 Abs.1a BauGB Unter Punkt 1.16 wird der Ausgleich näher erläutert. Wir bitten um Klarstellung, welche der drei Möglichkeiten des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB hier Anwendung findet. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich über Darstellungen/Festsetzungen, vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Festsetzungen und Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen können nach § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Bei einer vertraglichen Vereinbarung, ist keine Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB möglich. Dies wäre dann im Bebauungsplan entsprechend anzupassen.	Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zur Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Zuordnung von Ökopunkten, welche käuflich über den Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH (ReKo) erworben wurden. Hierzu kommt es zu einer vertraglichen Vereinbarung zum Kauf der benötigten Ökopunkte zwischen der Gemeinde Bodnegg und der ReKo. Der Kaufvertrag stellt jedoch keine vertragliche Vereinbarung gem. § 11 BauGB zur Sicherung des Ausgleichs dar. Die Sicherung erfolgt über die Zuordnung der aus der Kompensationsmaßnahme erworbenen Ökopunkte als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg Stellungnahme vom 01.07.2024:	Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes befinden sich Gasversorgungsleitungen der TWS-Netz GmbH. Entgegen unserer Stellungnahme vom 22.04.2021 besteht kein Interesse mehr das Gebiet mit Erdgas zu erschließen. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung. Ansonsten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Versorgungsleitungen der TWS-Netz GmbH vorhanden.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die vorhandenen Gasversorgungsleitungen in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Interesse mehr besteht, dass Plangebiet mit Erdgas zu erschließen. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Bitte beteiligen sie uns weiterhin an diesem Verfahren.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.06.2024 bis 05.07.2024 mit der Entwurfsfassung vom 17.05.2024 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 30.06.2024:	Nachdem der Bebauungsplan "Kofeld V" erneut ausgelegt wurde, möchte ich meine Stellungnahme aus dem Jahr 2021 wiederholen. Der Weg mit der Flurstücksnummer 29/18 ist die Zufahrt zu meinem Wald. Um das dort anfallende Langholz abfahren zu können ist die Baugrenze an diesem Weg bei der Einmündung zur L326 zu nah an der Grenze zum Weg. Dadurch kann ich nicht ohne die Gefahr einer Beschädigung im neunten Baugebiet durch ausschwenkendes Holz in die L326 einfahren. Ich bitte Sie, die Baugrenze wieder weiter zurückzunehmen, wie dies in der ersten Planung vorgesehen war.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Zufahrtssituation im Bereich der Flurstücksnummer 29/18 außerhalb des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass kein Anspruch darauf besteht, ein fremdes Grundstück zu überfahren, um besser auf sein eigenes Grundstück zufahren zu können oder eine Berechtigung hierauf auszuschwenken. Der jeweilige Fahrzeugführer muss bereits heute darauf achten. Die festgesetzten Baugrenzen entlang der Flurstücksnummer 29/18 sind vorliegend bereits um 5,00 m im Kreuzungsbereich abgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde ist der Abstand ausreichend, um in die Zufahrt einfahren zu können. Es erfolgt keine Planänderung.
2.2.2	Bürger 2 Stellungnahme vom 21.06.2024:	Ich möchte gerne auf die Auslegung für den Bebauungsplan Kofeld V eingehen und eine Stellungnahme zu zwei Punkten abgeben. 1. Gesamthöhe	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Gesamthöhe wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen zum Thema Gesamthöhe hatte ich Ihnen in ähnlicher Form am 9.11.2021 zukommen lassen. Bei den maximalen Gesamthöhen war 2021 der Ansatz des Gemeinderates, die maximal zulässige Gesamthöhe an die Bestandshöhe der Käserei zu orientieren. Zudem war der Schutz der Nachbarschaft Kriterium, insbesondere Familie xxxxx. Im Bebauungsplan Kofeld II und III liegt die maximale Firsthöhe bei 11,00m. Im aktuellen Entwurf für Kofeld V sind 9m bzw. 8,5 m geplant. Ich rege daher an, die maximal zulässige Gesamthöhe auf 11m zu erhöhen. Darüber hinaus schlage ich vor, um die Familie xxxxx zu schützen, die maximalen Höhen in zwei Zonen aufzuteilen. Beispiel: Die oberen/nördlichen 30% des Grundstücks könnten mit der maximalen Höhe von 9m, die unteren/südlichen 70 % mit 11m NHN geplant werden.	Grundsätzlich kann nachvollzogen werden, dass der Wunsch besteht, möglichst hochzubauen, um die Bebaubarkeit des Grundstücks maximal auszunutzen. Allerdings muss man sich im vorliegenden Fall die städtebauliche Situation vor Ort ansehen. Anders als im Bebauungsplan Gewerbegebiet Kofeld II/III wurde hier ein Mischgebiet festgesetzt. Ein Mischgebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, aus. Eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 9,00 m ist städtebaulich sowohl für ein Wohngebäude als auch für ein gewerblich genutztes Gebäude angemessen, um ein harmonisches Gesamtgefüge zu erreichen, das dem Gebietscharakter gerecht wird. An das Mischgebiet 1 grenzen nördlich und westlich Wohngebäude an. Eine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe von 2,00 m hätte unmittelbare Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebäude und entspricht nicht der städtebaulichen Situation. Dies möchte die Gemeinde vermeiden. An das Mischgebiet 2 grenzen im Westen ebenfalls Wohngebäude an. Das Mischgebiet 3 grenzt hingegen an die offene Landschaft an. Durch die festgesetzten Höhen möchte die Gemeinde einen bewussten Übergang zwischen dem Gewerbe und Wohnen schaffen sowie einen sanften Übergang zur offenen Landschaft. Eine Staffelung der Höhen ist von der Gemeinde nicht gewünscht. Im Übrigen wurde beim Bebauungsplan Gewerbegebiet Kofeld II/III ein Bestandsbetrieb überplant, dem die Gemeinde damals Weiterentwicklungsmöglichkeiten geben wollte. Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde an dem Höhenkonzept fest. Es erfolgt keine Planänderung.
2. Ich rege an, die GRZ auf 0,65 anzupassen, vergleichbar der GRZ im Bebauungsplan Kofeld II/III.	Abwägung/Beschluss: Die Anregung zur Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,65 wird zur Kenntnis genommen.

		Im Bebauungsplan Kofeld II/III wurde als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt und nicht wie beim Bebauungsplan "Kofeld V" ein Mischgebiet. Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl liegen bei einem Gewerbegebiet mit 0,8 höher als bei einem Mischgebiet mit 0,6. Mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 hat die Gemeinde bereits den Orientierungswert nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Eine Erhöhung von der Grundflächenzahl müsste städtebauliche Gründe haben. Diese sind hier nicht ersichtlich, sodass die Gemeinde an der festgesetzten Grundflächenzahl festhält. Es erfolgt keine Planänderung.
	Ergänzung zur Stellungnahme vom 21.06.2024: Zum Bebauungsplan V hätte ich noch eine Anmerkung. Ich bin zwar etwas spät dran, wollte Sie dennoch darüber informieren. Bei der Gemeinderatssitzung im Frühjahr, bei der "Kofeld V" letztmalig behandelt wurde, hat man sich in Bezug auf die Firsthöhen für Kofeld V an die Bestandshöhe der Käserei orientiert. Hier war man der Auffassung (wenn ich mich richtig erinnere), dass die Firsthöhe bei uns maximal 9 m hoch sein darf, weshalb die Höhen von MI1 und MI2 angepasst wurden. Im Bebauungsplan Kofeld II und III, der 2017 geändert wurde, sind die Firsthöhen (für die Grundstücke richtig L326) mit einer maximalen Firsthöhe von 11m festgesetzt. Unabhängig davon, wer das Grundstück später mal besitzen wird, ist eine "ordentliche" Bauhöhe sehr wichtig, speziell in Anbetracht des Flächenverbrauchs. Am Beispiel der Käserei:	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Gesamthöhe wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann nachvollzogen werden, dass der Wunsch besteht, möglichst hochzubauen, um die Bebaubarkeit des Grundstücks maximal auszunutzen. Allerdings muss man sich im vorliegenden Fall die städtebauliche Situation vor Ort ansehen. Anders als im Bebauungsplan Gewerbegebiet Kofeld II/III wurde hier ein Mischgebiet festgesetzt. Ein Mischgebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, aus. Eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 9,00 m ist städtebaulich sowohl für ein Wohngebäude als auch für ein gewerblich genutztes Gebäude angemessen, um ein harmonisches Gesamtgefüge zu erreichen, das dem Gebietscharakter gerecht wird. An das Mischgebiet 1 grenzen nördlich und westlich Wohngebäude an. Eine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe von 2,00 m hätte unmittelbare Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebäude und entspricht nicht der städtebaulichen Situation. Dies möchte die Gemeinde vermeiden. An das Mischgebiet 2 grenzen im Westen ebenfalls Wohngebäude an. Das Mischgebiet 3 grenzt hingegen

		Bei MI1 dürfen 1620 m² bebaut werden, wenn wir hier beispielsweise 2m mehr nutzbare Höhen hätten, könnten bei uns pro m² 500 kg Käse mehr ausreifen. Ich verstehe natürlich den Bestandsschutz für die Familie xxxxx. Hier wäre sonst eine Überlegung denkbar, die maximalen Höhen in zwei Zonen aufzuteilen (bei Fam. xxxxx niedriger, im Südbereich höher). Dies nur als Gedankenanstoß meinerseits.	an die offene Landschaft an. Durch die festgesetzten Höhen möchte die Gemeinde einen bewussten Übergang zwischen dem Gewerbe und Wohnen schaffen sowie einen sanften Übergang zur offenen Landschaft. Eine Staffelung der Höhen ist von der Gemeinde nicht gewünscht. Im Übrigen wurde beim Bebauungsplan Gewerbegebiet Kofeld II/III ein Bestandsbetrieb überplant, dem die Gemeinde damals Weiterentwicklungsmöglichkeiten geben wollte. Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde an dem Höhenkonzept fest. Es erfolgt keine Planänderung.
--	--	--	--

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 17.05.2024 zu eigen.
- 3.2 Der Bebauungsplan "Kofeld V" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 17.05.2024 werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Bodnegg, den 27.09.2024

Gemeinde Bodnegg

Bebauungsplan „Kofeld V“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Begründung zu den

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

17.05.2024



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

weiter bearbeitet von Sieber Consult GmbH

ZMS-17-A032 – BPL „Kofeld östlich 326“



Auftraggeber:

Gemeinde Bodnegg
Herr Bgm. Patrick Söndgen
Dorfstraße 18
88285 Bodnegg

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner.de
meixner-stadtentwicklung.de

Weiterbearbeitet von:

Sieber Consult GmbH
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (Bodensee)
Tel.: 08382 27405-0
E-Mail: info@sieberconsult.eu
www.sieberconsult.eu

Bearbeiter:

Sofia Ntineli, M. Eng. Raumplanung und Entwicklung
Thorsten Reber, Prokurist, meixner Stadtentwicklung GmbH
Hannah Igel, Projektleitung, Sieber Consult GmbH
Kim Salinas, Landschaftsplanung, Sieber Consult GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum.....	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Umgebung	5
2.3	Flächenbedarf.....	5
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	10
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.....	10
3.2	Regionalplan.....	11
3.3	Flächennutzungsplan.....	13
3.4	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	13
3.5	Bebauungsplanverfahren.....	13
4.	Übersicht über Schutzgebiete	13
4.1	Natura 2000	13
4.2	Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	15
4.3	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	15
4.4	Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG).....	15
4.5	Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG).....	15
4.6	Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§ 22 NatSchG).....	16
4.7	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche	17
4.8	Ausgleichskonzept.....	18
4.9	Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
4.9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
4.9.2	Örtliche Bauvorschriften	22
4.10	Flächenbilanz.....	23
5.	Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf	24

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Teilort Kofeld sollen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 23/6 östlich der Landesstraße L 326 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Bebauung geschaffen werden.

Die Entwicklung der gemischten Bauflächen dient dazu, eine Arrondierung der Bebauung in einem bereits auf drei Seiten von Bebauung umgebenen Bereich zu erreichen.

Im Plangebiet sollen zum einen Bauflächen für kleinere Gewerbebetriebe geschaffen werden, zum anderen soll im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine weitere Wohnnutzung ermöglicht werden, um auch langfristig in Kofeld eine ausgewogene Mischung von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen. Eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist auch mit Blick auf das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht gewünscht. Durch die geplante Wohnnutzung wird ein allmählicher Übergang zur freien Landschaft erreicht, wodurch sich der Ortsteil besser in die Umgebung einfügt.

Alternative gewerblich nutzbare Flächen stehen aufgrund der sehr schwierigen Grunderwerbs-situation derzeit nicht zur Verfügung: Im Norden des Gewerbegebiets Rotheidlen ist in dem noch unbebauten Bereich in der Eichelstraße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Eine entsprechende Planung des Unternehmens liegt bereits vor; in Kürze erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Umsetzung des Vorhabens. Weitere Baulücken in der Eichelstraße sowie in der Birkenstraße befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Diese Flächen stehen im Eigentum der bereits ansässigen Gewerbebetriebe und dienen diesen als Erweiterungsflächen. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich. Im Gewerbegebiet Rotheidlen gibt es folglich keine frei verfügbaren Reserven mehr. Auch ein noch sehr gering bebautes Grundstück im Mischgebiet Kofeld, welches im östlichen Bereich an die L326 angrenzt, befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und ein Erwerb ist nicht möglich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,03 ha.

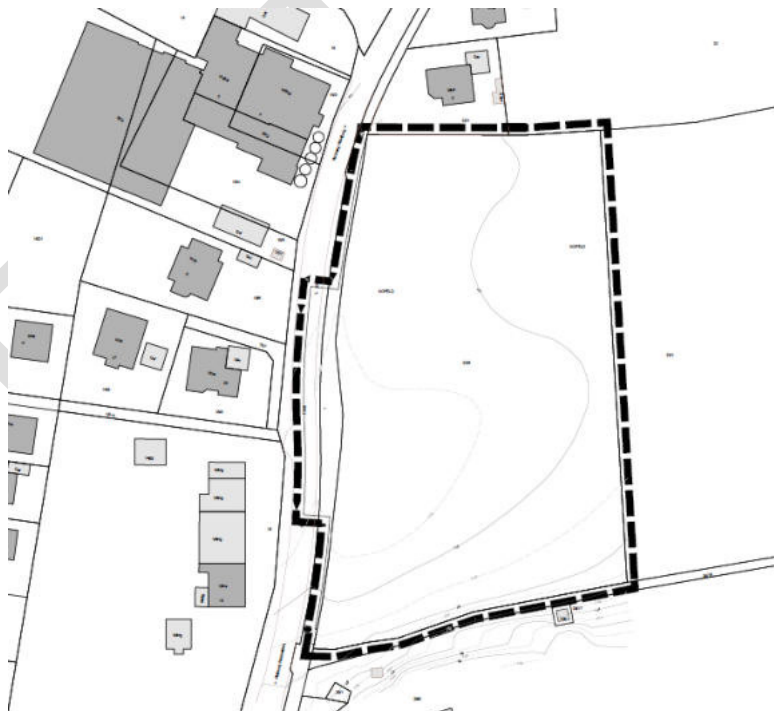


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.s

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Ortsrand von Kofeld. Nördlich wird das Gebiet von bestehender Wohnbebauung eingegrenzt, östlich von Äckern, südlich von Kiesweg und weiterer Bebauung und im Westen von der Landesstraße 326, einem Gewerbebetrieb (Käserei) sowie weiterer Wohnnutzung.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M.

2.2 Umgebung

Das überwiegend ebene Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Begrenzt wird das Gebiet dreiseitig durch das bestehende Straßennetz und angrenzende Bebauung. Im Westen grenzt die Landesstraße L 326 an das Plangebiet an. Nördlich und südlich schließt bestehende Bebauung an. Nach Osten hin mündet das Plangebiet in die freie Landschaft, hier befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.3 Flächenbedarf

Die vorgesehene Planung eines Mischgebietes am gewählten Standort, dient nicht nur gleichgewichtig dem Wohnen und der Ausübung nicht störender gewerblicher Nutzungen, sondern stellt auch einen Lückenschluss am Ortsrand dar, da das Gebiet bereits dreiseitig (nördlich, östlich, westlich) von Bebauung umgeben ist. Das zu überplanende Flurstück befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Der aktuell bestehende Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken kann derzeit nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden.

Mit Blick auf die im Umfeld der vorliegenden überplanten Bereichs bereits bestehende Nutzungsmischung erscheint es der Gemeinde daher angebracht, im Änderungsbereich zusätzlich zur Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, insbesondere da ortsansässige Gewerbebetriebe hierfür einen entsprechenden Bedarf angemeldet haben.

Bedarfsnachweis

Alle innerörtlichen Baulücken, noch unbebaute Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne sowie unbebaute und im Flächennutzungsplan als entsprechende Baufläche dargestellte Flächen wurden folgend hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials untersucht.

Unbebaute Flächen im Innenbereich nach §34 BauGB:

Ortsabrundungs- satzung	Flur- stück	Fläche in m ²	Art der baulichen Nutzung	Verfügbarkeit und Überplan- barkeit
Ortsabrundung Ko- feld	15	6.240 m ²	Mischge- biet	Das Grundstück ist im Privatei- gentum und in großen Teilen bereits bebaut.
Ortsabrundung Ka- planeiweg	451	Teilfläche ca. 880 m ²	Mischge- biet	Der Grundstücksteil ist von der Gemeinde gepachtet und dient als öffentliche Parkfläche.

*Hinweis: Bebaute Grundstücke in Weilern, bei denen nur An- oder Umbaumaßnahmen zulässig sind.

Unbebaute Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	Flur- stück	Fläche in m ²	Art der baulichen Nutzung	Verfügbarkeit und Überplan- barkeit
BP „Kofeld II 1. Ände- rung“ und „Kofeld III 2. Änderung“	15/10	4.765 m ²	Gewerbe- gebiet	Die Fläche ist Produktions- standort der Käserei Bauhofer und größtenteils bebaut. Das Grundstück ist im Privateigen- tum.
BP „Kofeld II 1. Ände- rung“ und „Kofeld III 2. Änderung“	15/34	736 m ²	Gewerbe- gebiet	Die Fläche ist dem Firmenge- lände der Firma Bauhofer zu- gehörig. Das Grundstück ist im Privateigentum.
BP „Kofeld II 1. Ände- rung“ und „Kofeld III 2. Änderung“	15/21	1.073 m ²	Gewerbe- gebiet	Die Fläche ist dem Firmenge- lände der Firma Bauhofer zu- gehörig. Der Neubau einer Ma- schinenhalle ist genehmigt. Das Grundstück ist im Privatei- gentum.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen 2. Ände- rung“	6	2.246 m ²	Gewerbe- gebiet	Das Grundstück ist im Privatei- gentum. Es handelt sich um eine Gewerbefläche, keine Mischbaufläche. Die Nutzbar- keit des Grundstücks ist durch den Waldabstand stark einge- schränkt.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen 2. Ände- rung“	4	Teilfläche ca. 6.700 m ²	Gewerbe- gebiet	Das Grundstück ist im Privatei- gentum. Es handelt sich um eine Gewerbefläche, keine Mischbaufläche. Die Nutzbar- keit des Grundstücks ist durch den Waldabstand stark einge- schränkt.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen 2. Ände- rung“	3	6.494 m ²	Gewerbe- gebiet	Das Grundstück ist im Privatei- gentum. Es handelt sich um eine Gewerbefläche, keine

				Mischbaufläche. Die Nutzbarkeit des Grundstücks ist durch den Waldabstand stark eingeschränkt.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen IV“	115/37	3.000 m ²	Gewerbegebiet	Das Grundstück ist im Privateigentum. Ein Bauantrag für einen Neubau liegt bei der Baurechtsbehörde zur Genehmigung vor.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen IV“	87/10	1.421 m ²	Gewerbegebiet	Das Grundstück ist im Privateigentum und dient als mögliche Erweiterungsfläche für die angrenzenden Gewerbebetriebe. Es handelt sich um eine Gewerbefläche, keine Mischbaufläche.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen III 2. Änderung“	115/9	2.619 m ²	Mischgebiet	Das Grundstück ist im Privateigentum. Die Fläche ist bereits bebaut, die unbebaute Teilfläche zwischen Birkenstraße und Bundesstraße ist durch den Bebauungsplan von der Bebauung ausgeschlossen.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen III 2. Änderung“	115/13	780 m ²	Teilfläche Mischgebiet, Teilfläche Gewerbegebiet	Die Fläche liegt nicht im Eigentum der Gemeinde, ein Erwerb ist nicht möglich.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen 2. Änderung“	139/7	9.674 m ²	Gewerbegebiet	Das Grundstück ist im Privateigentum und dient dem ansässigen Gewerbebetrieb.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen 2. Änderung“	134/2	515 m ²	Gewerbegebiet	Das Grundstück ist im Privateigentum. Aufgrund des Waldabstandes ist es im Bebauungsplan aber nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen 2. Änderung“	134/1	2.157 m ²	Gewerbegebiet	Das Grundstück ist im Privateigentum. Aufgrund des Waldabstandes ist es nur sehr eingeschränkt bebaut.
BP „Gewerbegebiet Rotheidlen 2. Änderung“	135/1	3.909 m ²	Gewerbegebiet	Das Grundstück ist im Privateigentum und größtenteils bereits bebaut.
BP „Kromerbühl I“	456/2	Teilfläche ca. 1.200 m ²	Wohngebiet	Das Grundstück ist im Privateigentum. Der Grundstücksteil von ca. 1.200 m ² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kromerbühl I. Ein Erwerb durch die Gemeinde oder Dritte ist nicht möglich.

BP „Kromerbühl I“	456/1	Teilfläche ca. 750 m ²	Wohnge- biet	Das Grundstück ist im Privateigentum. Der Grundstücksteil von ca. 800 m ² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kromerbühl I. Ein Erwerb durch die Gemeinde oder Dritte ist nicht möglich.
-------------------	-------	---	-----------------	---

Unbebaute Flächen mit ausschließlicher Darstellung als Baufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan:

Flurstück	Fläche in m ²	Darstellung des FNPs	Verfügbarkeit
13/3	22.520 m ²	Gewerbliche Baufläche Planung	Das Grundstück ist im Privateigentum. Im FNP ist die Fläche als Planung für Gewerbe, nicht für ein Mischgebiet vorgesehen. Es liegen bereits Anfragen von Gartenbaubetrieben vor, konkrete Planungsabsichten bestehen aktuell noch nicht. Die Fläche dient als künftige Weiterentwicklungsmöglichkeit der Gemeinde. Eine Flächenkompensation auf dieser Fläche würde die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde in Bezug auf Gewerbeflächen stark einschränken. Durch die Fortschreibung des Regionalplans. Wird die Gemeinde ohnehin in ihrer Planungshoheit stark eingeschränkt. Teilweise vom Regionalplan noch unberücksichtigte Flächen sind aber durch das Landschaftsschutzgebiet von einer Bauleitplanung ausgeschlossen.
110	12.995 m ²	Gewerbliche Baufläche Planung	Das Grundstück ist im Privateigentum. Im FNP ist die Fläche als Planung für Gewerbe, nicht für Mischgebiet vorgesehen. Sie dient als Erweiterungsfläche für die anliegenden Gewerbegebiete. Die Bebaubarkeit ist durch den Waldabstand aber eingeschränkt.
146/1	Teilfläche ca. 1.200 m ²	Wohnbaufläche	Das Grundstück ist im Privateigentum. Der Grundstücksteil sollte in der Vergangenheit über eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rotheldlen 2. Änderung“ als Baugrundstück ausgewiesen werden, dies war nicht genehmigungsfähig.
	Teilfläche ca. 3.200 m ²	Wohnbaufläche Planung	Die Teilfläche ist im FNP als Planung für Wohnen ausgewiesen. Das Grundstück ist im Privateigentum. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich.
456/11	Teilfläche ca. 5.500 m ²	Wohnbaufläche Planung	Die Teilfläche ist im FNP als Planung für Wohnen ausgewiesen. Das Grundstück

			ist im Privateigentum. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich.
457/1	4.335 m ²	Wohnbaufläche Planung	Die Teilfläche ist im FNP als Planung für Wohnen ausgewiesen. Das Grundstück ist im Privateigentum. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich.
456/13	1.284 m ²	Wohnbaufläche Planung	Die Teilfläche ist im FNP als Planung für Wohnen ausgewiesen. Das Grundstück ist im Privateigentum. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich.
455/6	1.979 m ²	Wohnbaufläche Planung	Die Teilfläche ist im FNP als Planung für Wohnen ausgewiesen. Das Grundstück ist im Privateigentum. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich.
455/2	Teilfläche ca. 1.200 m ²	Wohnbaufläche Planung	Die Teilfläche ist im FNP als Planung für Wohnen ausgewiesen. Das Grundstück ist im Privateigentum. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich.
466/9	5.089 m ²	Mischbaufläche	Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Durch die Lage im Ort ist das Grundstück als möglicher Standort für den Bau einer Wohn- und Pflegeeinrichtung vorgesehen.
466/45	7.155 m ²	Mischbaufläche	Das Grundstück ist im Privateigentum. Sollte eine Wohn. Und Pflegeeinrichtung auf dem Nachbargrundstück realisiert werden, ist das Grundstück nicht für Gewerbebetriebe geeignet.
473	Teilfläche ca. 7.500 m ²	Wohnbaufläche Planung	Die Teilfläche ist im FNP als Planung für Wohnen ausgewiesen. Das Grundstück ist im Privateigentum. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich.

*Hinweis: die gelisteten Flächen wären auf Grundlage des §34 BauGB einer Bebauung zuführbar.

Die nicht bebauten / nicht genutzten Flächen im Gewerbegebiet Rotheidlen sind alle im Eigentum der dort ansässigen Gewerbebetriebe und werden von diesen als mögliche Erweiterungsflächen zurückbehalten. Ein Erwerb durch die Gemeinde oder Dritte ist nicht möglich.

Die möglichen Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen am Kromerbühl liegen ebenfalls nicht im Eigentum der Gemeinde. Ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde ist nicht möglich.

Ebenso verhält es sich mit einem sehr gering bebauten Grundstück im Mischgebiet Kofeld, welches im östlichen Bereich an die L 326 angrenzt. Dieses ist ebenfalls nicht im Eigentum der Gemeinde und ein Erwerb ist nicht möglich.

Für die mögliche Erweiterungsfläche Rotheidlen Süd im Flächennutzungsplan haben die dort angrenzenden Unternehmen bereits konkreten Erweiterungsbedarf angemeldet. Die Erweiterungsfläche Mischgebiet in Widdum ist ein möglicher Standort für die Realisierung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung. Dieses Grundstück wurde insbesondere dafür in Erwägung gezogen, da es sehr nah zum Ortskern liegt. Eine Standortprüfung wird derzeit durchgeführt.

Für die Erweiterungsfläche Kofeld Süd liegen bereits Anfragen von Gartenbaubetrieben vor, die große Flächen benötigen. Konkrete Planungsabsichten bestehen allerdings noch nicht. Diese

Fläche dient als künftige Weiterentwicklungsmöglichkeit der Gemeinde. Eine Flächenkompensation auf dieser Fläche würde die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde in Bezug auf Gewerbeflächen stark einschränken. Durch die Fortschreibung des Regionalplans wird die Gemeinde ohnehin in ihrer Planungshoheit stark eingeschränkt. Teilweise vom Regionalplan noch unberücksichtigte Flächen sind aber durch das Landschaftsschutzgebiet von einer Bauleitplanung ausgeschlossen.

Da die Pläne der Käserei Bauhofer derzeit noch in einem sehr frühen Stadium sind, kann noch keine abschließende Beurteilung der Baurechtsbehörde abgegeben werden. Unter anderem hat die Käserei einen hohen Bedarf für Besucher, ebenso an Gebäuden zur Lagerung / Reifung der Produkte. Von Seiten der Baurechtsbehörde wäre eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzung dieser Flächen, z.B. durch die Vorgaben von Nutzungszeiten eines möglichen Parkplatzes denkbar.

Zusammengefasst lässt sich daher festhalten, dass die Ansiedlung neuer Gewerbetreibender in den bestehenden Flächen / Baulücken aufgrund der vorherrschenden Besitzverhältnisse nicht möglich ist.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Bei der Aufstellung sind insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB zu berücksichtigen. Insgesamt liegen der Gemeinde aktuell schon sieben konkrete Interessenten für das Mischgebiet vor. Davon sind drei Betriebe bereits in Bodnegg angesiedelt, die allerdings noch nicht über eigenen Flächen in einem Gewerbe- oder Mischgebiet verfügen. Besonders zur Erhaltung und Sicherung dieser Arbeitsplätze vor Ort sind die Weiterentwicklungsmöglichkeiten für diese Betriebe essentiell. Die Fläche des Bebauungsplans Kofeld V liegt weder im regionalen Grünzug, noch im Landschaftsschutzgebiet.

Zwar befindet sich das Plangebiet auf einer hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche (Vorrangflur II) jedoch werden im Gemeindegebiet von Bodnegg über alle unbebauten Flurstücke hinweg die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Durchschnitt mit 1,90 („mittel“) bewertet (Daten des LGRB). Auch die überplante Fläche weist gemäß der Bodenbewertung des LGRB eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf und entspricht damit dem, was im Mittel in Bodnegg zu erwarten ist. Bei den Böden, die auf dem Gemeindegebiet von Bodnegg eine geringe Bodenfruchtbarkeit aufweisen (Wert 1), handelt es sich überwiegend um Moorböden. Diese stellen keine Alternative dar, wenn es um die Entwicklung eines Baugebietes geht. Zum einen haben diese Böden und die darauf zu erwartende Vegetation einen hohen naturschutzfachlichen Wert (Kohlenstoff- und Wasserspeicher, Artenvielfalt). Zum anderen stellen sie einen sehr schlechten Baugrund dar und sind in der Regel auch nicht ortsnahe gelegen. Auch wenn der Gemeinde bewusst ist, dass mit der vorliegenden Planung landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich verloren geht, kommt daher kein ähnlich großer Standort am Ortsrand infrage, der für die Landwirtschaft von geringerer Bedeutung wäre.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- Ziel 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Schwerpunkte des Wohnungsbaus, Gewerbe und Dienstleistungen zu konzentrieren.
- Ziel 3.1.9 Die städtebauliche Entwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

Die vorgesehene Planung greift die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans auf.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 2.1.3 (N) 1 Die Gemeinde Bodnegg gehört zum ländlichen Raum im engeren Sinne
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.0 (G) 4 Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden: Mittelbereich Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende.
- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.7.1 (Z) 2 Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) raumordnerisch verträglich sind.

Östlich des Plangebietes weist der Regionalplan einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege als großräumiges Gebiet von regionaler und überregionaler Bedeutung aus. Das Gebiet „Nr. 23 Moorgebiet und Hügelland südlich Waldburg ist in weiten Teilen sehr stark reliefierte voralpine Jungmoränenlandschaft mit äußerst wertvollen, zumeist isoliert liegenden Feuchtbiotopen (nährstoffarme Quellmoore, Toteisseen mit Schwingrasenverlandung, Niedermoore), naturnahen Fließgewässerabschnitte und charakteristischen Elementen der oberschwäbischen Kulturlandschaft (u.a. Streuobstwiesen). Die landwirtschaftlichen Flächen sind überwiegend grünlandgenutzt“.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzbedürftigen Bereichs und steht daher den Grundsätzen und Zielen nicht entgegen.

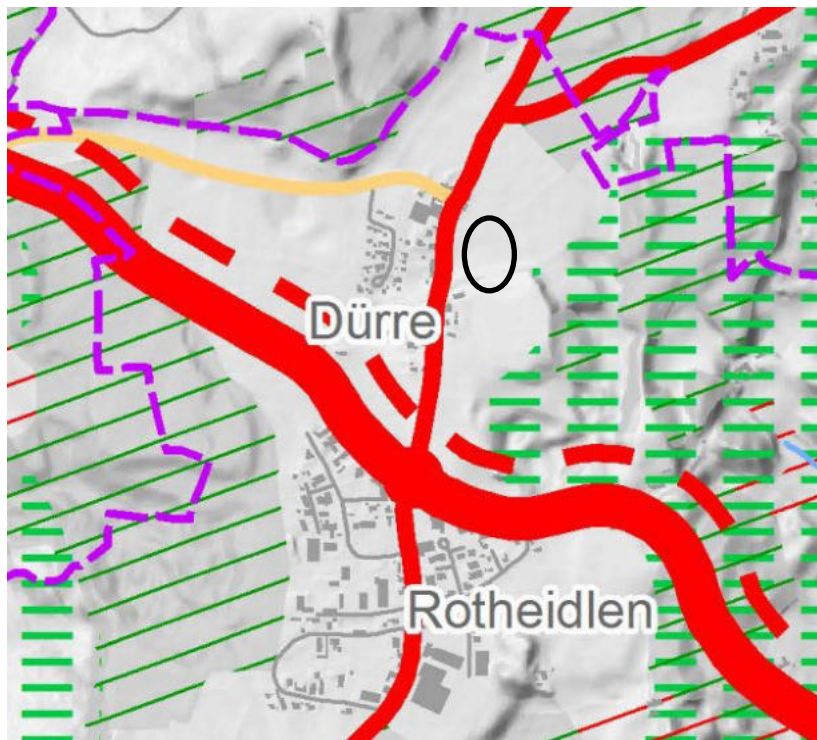


Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben –Satzungsbeschluss (09.09.2023), Plangebiet schwarz umkreist, Kartenausschnitt jeweils o. M.

- **§1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung**

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um die Möglichkeit einer Arrondierung, da dieser als Lückenschluss besteht und dreiseitig von bestehender Bebauung umgeben ist.

- **§ 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**

Das Plangebiet stellt einen dreiseitig von Bebauung umgebenen Lückenschluss im Ortsteil Kofeld dar und dient damit der Arrondierung.

- **§ 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.**

Es wird auf den Bedarfsnachweis (Kap. 2.3 Flächenbedarf) verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des vereinbarten Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen (Bodnegg-Grünkraut-Schlier-Waldburg), rechtswirksam mit Bekanntmachung der Genehmigung am 18.12.2015, stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (Abbildung 4).

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans (MI) den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, bedarf dieser gemäß §8 Abs. 3 BauGB einer Änderung im Parallelverfahren.

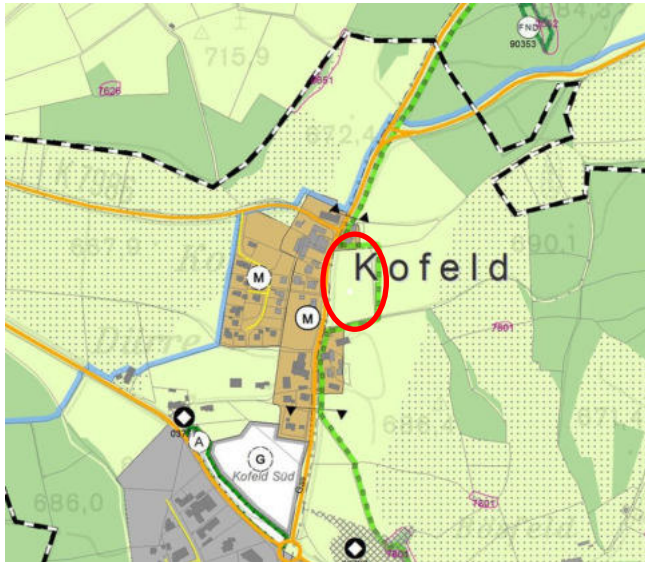


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen, rechtswirksam mit Bekanntmachung der Genehmigung am 18.12.2015, Plangebiet rot, Karte o.M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Nordwestlich des Plangebietes grenzen die Bebauungspläne „Kofeld II“ und „Kofeld III“ an. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kofeld II“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kofeld III“ jeweils in der Fassung vom 02.05.2018 setzen Gewerbegebiete fest.

3.5 Bebauungsplanverfahren

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

4. Übersicht über Schutzgebiete

4.1 Natura 2000

Nördlich und östlich des Plangebietes in ca. 550 m bzw. ca. 900 m Entfernung befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg“ (Nr. 8224-311, Abbildung 5). Aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet können direkte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes (z.B. durch Flächenentzug) ausgeschlossen werden. Zur Ermittlung möglicher Folgen indirekter Auswirkungen, z.B. durch den Eintrag von Luftschadstoffen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (Meixner Stadtentwicklung, 24.06.2021).

Auswirkungen des Vorhabens sind demnach ausschließlich durch Stickoxideinträge über den Luftweg zu erwarten. Alle weiteren Wirkfaktoren sind entweder von geringerer Reichweite (z.B. Schallemissionen) oder werden durch die Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen, welche

dem Stand der Technik bzw. der guten fachlichen Praxis entsprechen, bereits so weit in ihrer Schadwirkung reduziert, dass keine Betroffenheit des FFH-Gebietes mehr anzunehmen ist (z.B. Reduktion von Lichtemissionen sowie von Reflexionen durch Photovoltaikanlagen über Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen (LED) sowie zu reflexionsarmen PV-Elementen).

In Bezug auf Nährstoffeinträge kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung der weiter östlich liegenden Lebensraumtypen „Kalkreiche Niedermoore“ und „Pfeifengraswiesen“ oder der für diese Lebensräume charakteristischen Tierarten kommt. Daher ist die Umsetzung einer Schadensbegrenzungsmaßnahme erforderlich: Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente festzusetzen, welche sicherstellen, dass der Stickoxid-Eintrag in den nächstgelegenen stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen unterhalb des absoluten Abschneidekriteriums von 0,3 kg N/ ha·a liegt. Bei Einhaltung dieser Emissionsgrenzwerte können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes verhindert werden. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kumulative Wirkungen mit anderen Plänen oder Projekten sind nicht zu erwarten. Die Gemeinde Bodnegg plant auf der Westseite des Ortsteils Kofeld, d.h. sehr nahe am vorliegend betrachteten geplanten Mischgebiet, die Ausweisung eines Wohngebietes. Von diesem gehen jedoch voraussichtlich keine Wirkungen aus, die zu Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes führen könnten. Eine Summation mit dem für „Kofeld V“ einzig relevanten Wirkfaktor „Nährstoffeinträge“ kann ausgeschlossen werden.

Fazit: Das Vorhaben steht nicht in Widerspruch zur Sicherung und Weiterentwicklung des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg". In den für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen (Lebensraumtypen, Arten, Funktionsbeziehungen) wird das Schutzgebiet vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Teilkarte 1 „Bestands- und Zielekarte Lebensraumtypen“, Quelle: Managementplan für das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg“, Stand der Kartierung 30.10.2018, o. M. Das Plangebiet „Kofeld V“ ist rot umrandet. Nördlich hiervon liegt die Teilfläche 5 (Egger Ried) des FFH-Gebietes. Östlich befinden sich in räumlicher Nähe die Teilflächen 7 und 8.

4.2 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.3 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Das Landschaftsschutzgebiet „Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt“ (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072) grenzt dreiseitig an das Plangebiet an (Abbildung 6). Gemäß der Verordnung vom 01.12.1995 umfasst das Landschaftsschutzgebiet den Höhenzug des Inneren Jungendmoränenwalles, die nördlich angrenzende Zungenbeckenlandschaft (Waldburger Bucht) und die südlich angrenzende Moränenlandschaft von Amtzell. Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes soll ein charakteristischer und besonders gut ausgebildeter Ausschnitt der in der Würmeiszeit angelegten glazialen Moränenlandschaft mit unruhigem Relief, bedingt durch zahlreiche Moränekuppen (End- und Grundmoräne, teilweise Drum-lins) und Erosionsercheinungen, erhalten werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und weist auf Grund seiner intensiven Ackernutzung und der Lage direkt an der L326 keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder den Biotopschutz auf.

Durch die Lage angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet kommt jedoch dem Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Eine Bebauung ist daher so zu gestalten (Kubatur der Gebäude, Durch- und Eingrünung), dass sie keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes hervorruft.

4.4 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)

Naturdenkmale werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.5 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Im Plangebiet selbst befindet sich kein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Abbildung 6).

Östlich des Plangebietes in etwa 200 m Entfernung befindet sich das geschützte Offenlandbiotop „Gehölze zwischen Dürnast und Dürre“ (Biotop-Nr. 182244367801). Gemäß Biotopbeschreibung von 1994 handelt es sich um zwei kleine Feldgehölze und eine Hecke in reliefreichem Landschaftsausschnitt zwischen B 32 und Kofeld. Negative Auswirkungen auf das Biotop sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Nordwestlich des Plangebietes in etwa 250 m Entfernung befindet sich das geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz nördlich Kofeld“ (Biotop-Nr. 182244366651). Gemäß Biotopbeschreibung von 1996 handelt es sich um eine Feldhecke auf einem steil nach Osten abfallenden Geländesprung im Norden als Fortsetzung eines Teilbereiches des bei der Waldbiotopkartierung erfassten WBK-Biotopes Nr. 2654. Negative Auswirkungen auf das Biotop sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Nordwestlich in etwa 350 m Entfernung zum Plangebiet liegt das geschützte Offenlandbiotop „Baumhain südl. von Egg“ (Biotop-Nr. 182244367626). Gemäß Biotopbeschreibung von 1996 handelt es sich um einen kleinen lichtern artenarmen Gehölzbestand, auf einer flachen Kuppe stehend, durch Neuaufforstung zukünftig mit den Fichtenforst im Süden verbunden. Negative Auswirkungen auf das Biotop sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

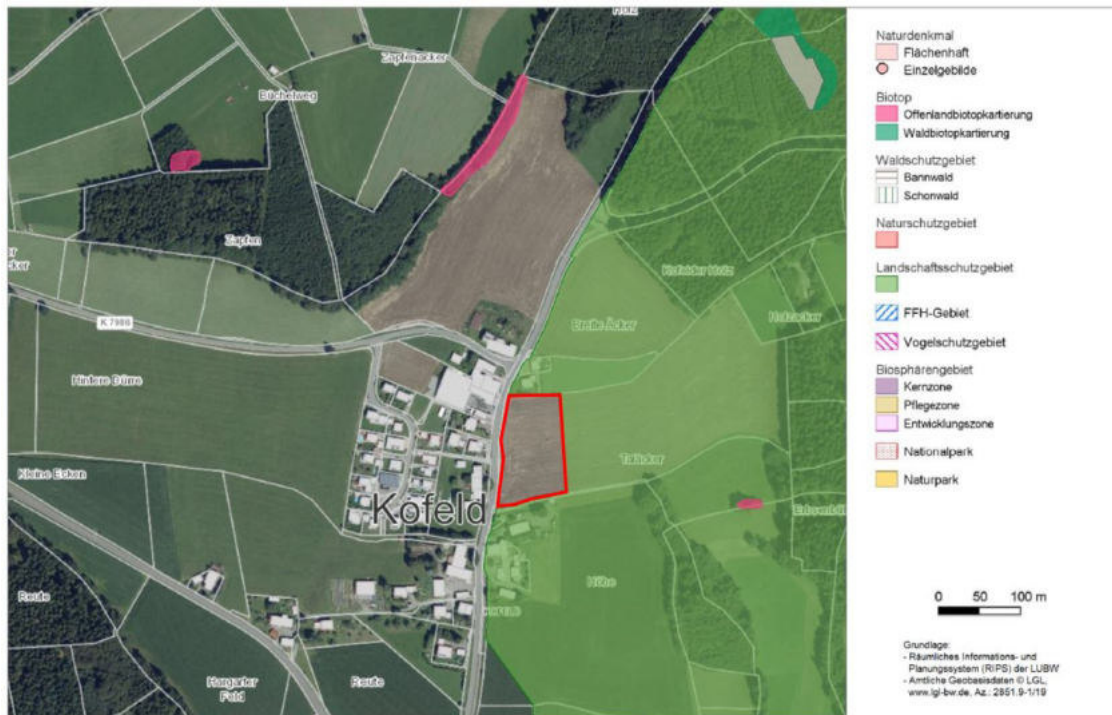


Abbildung 6: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (rot umrandet), o. M.

4.6 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§ 22 NatSchG)

Im Süden des Plangebietes quert ein sehr schmaler 1000 m-Suchraum im Biotopverbund mittlerer Standorte wurde, welcher im Rahmen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund berechnet wurde (Abbildung 7). Südwestlich des Plangebietes in etwa 15 m Entfernung ist ein kleines Feldgehölz an der L326 als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen, welches laut Berechnung mit Gehölzflächen (u.a. Obstbäume) im etwa 750m weiter östlich liegenden Waldburger Weiler Schafmaier korrespondiert. Ob hier tatsächlich über die bestehende Ackerfläche hinweg Verbundbeziehungen vorhanden sind, erscheint fraglich. Die östlich angrenzenden Offenlandflächen bleiben erhalten. Vorsorglich sollten daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Lichtemissionen in die freie Landschaft minimiert werden (z.B. Eingrünung durch freiwachsende Laubhecken, Vorgaben für eine insektenschonende Beleuchtung). Bei angemessener Ein- und Durchgrünung des Plangebietes hat die Überplanung der Suchraumfläche voraussichtlich keine negativen Folgen für den Biotopverbund.

Westlich des Plangebietes in etwa 250 m Entfernung verläuft ein Wildtierkorridor von internationaler Bedeutung. Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt, liegt direkt an der L326 und ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die Eignung für Wildtiere ist sehr gering. Negative Auswirkungen auf den Wildtierkorridor sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

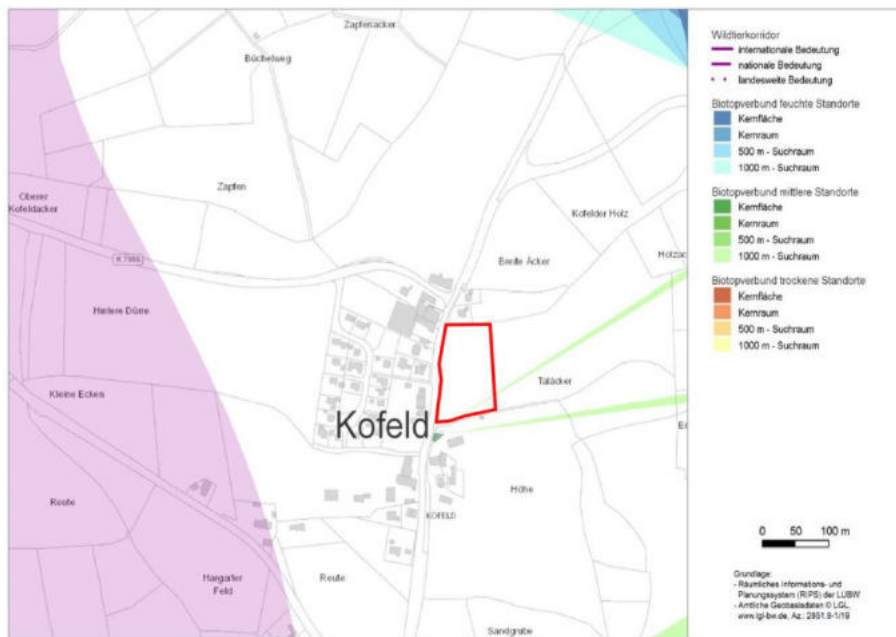


Abbildung 7: Landesweiter Biotopverbund im Umkreis des Plangebietes (rot umrandet), o. M.

4.7 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche (Abbildung 8). Nördlich des Plangebietes in etwa 50 m Entfernung befindet sich das Wasserschutzgebiet „Arnegger“, Wasserschutzgebietszone III und III A.

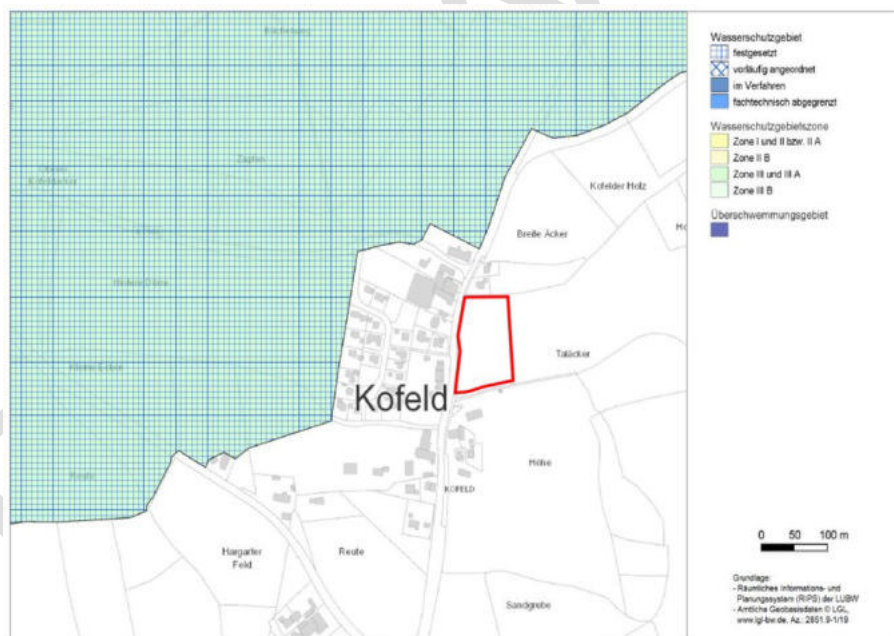


Abbildung 8: Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet), o.M.

4.8 Ausgleichskonzept

Die rechnerische Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs sowie die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs sind im Umweltbericht dargestellt. Der Ausgleichsbedarf für die aktuell vorliegende Planung beträgt 111.559 Ökopunkte und wird über den Zukauf von Ökopunkten durch die Gemeinde Bodnegg abgedeckt. Hierfür wurden beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH (ReKo) ein ausreichend großer Anteil von folgender Maßnahme erworben: Ökologisches Konzept „Gehrenesch“ südlich von Liebenreute. Der Unteren Naturschutzbehörde werden die entsprechenden Kauf- bzw. Abbuchungs-Nachweise zeitnah vorgelegt.

4.9 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Da der Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist, befindet sich in diesem eine Abarbeitung der Umweltthemen. Im Folgenden werden neben den städtebaulichen auch die grünordnerischen Festsetzungen aufgeführt und begründet, um darzustellen, wie den Umweltbelangen bei der Ausgestaltung des Planes Rechnung getragen wurde.

4.9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen und dessen harmonische Anbindung an die angrenzende Bebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß §6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Unzulässigkeiten bei der Art der baulichen Nutzung begründen sich damit, dass diese Nutzungen zu einer unverhältnismäßigen Störung innerhalb des Gebiets führen würden, aus diesem Grund werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO der dezentralen Lage des Plangebietes geschuldet.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von Handwerksbetrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Außerdem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten die fußläufig erreichbaren innerörtlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden und übermäßiger Kfz-Verkehr soll in diesem Zusammenhang im Bereich des Plangebietes vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ü. NHN bestimmt.

Die Festsetzungen geben den Bauherren möglichst viel Freiheit bei der Verwirklichung seiner baulichen Vorhaben. Gleiches gilt für die am natürlichen Gelände zu orientierende Festsetzung der Gebäudehöhe.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Bauweise

Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass den Bauherren möglich viel gestalterischer Raum bleibt, zugleich wurde die nördlich angrenzende Bebauung berücksichtigt, von ihr wurde abgerückt. Innerhalb der Baugrenzen kann der genaue Gebäudestandort unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg von den Bauherren frei gewählt werden.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurden für die stehenden PKW und Radfahrer Sichtfelder aufgenommen sowie eine Anbauverbotszone entlang der Landesstraße als weitere von Bebauung freizuhaltende Fläche.

Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Grundstücke ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) ermöglicht die Durchwegung der Fahrradfahrer und die fußläufige Anbindung an das Plangebiet.

Schallschutzmaßnahmen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich angrenzenden Landesstraße L 326 und die gewerblichen Lärmimmissionen der nordwestlich liegenden Käserei „Bauhofer GmbH“ ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (meixner Stadtentwicklung GmbH, Fassung vom 20.10.2021) wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet ermittelt.

Verkehrslärm:

Es zeigt sich, dass tagsüber der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) in einem Abstand von ca. 24 m zur Fahrbahnmitte der Landesstraße überschritten wird. Während der Nachtzeit wird der zulässige Wert von 50 dB(A) in einem Abstand von ca. 31 m zur Fahrbahnmitte überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die als Anhaltspunkt für schädliche Umwelteinwirkungen herangezogen werden, werden tagsüber eingehalten und während der Nachtzeit geringfügig um maximal 1 dB(A) an der geplanten Baugrenze überschritten.

Da der Bereich bereits über die Landesstraße her erschlossen wird und zudem entlang der Straße eher gewerbliche Nutzungen angedacht sind, soll der Konflikt nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, sondern durch passive Lärmschutzmaßnahme gelöst werden.

Das umfasst z.B. die Lage und Art der Fenster, die Schalldämmung der Außenbauteile sowie die Grundrissanordnung (schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sind zur lärmabgewandten Seite hin orientiert und weniger schutzbedürftige Räume (Abstellräume, Küchen, Bäder etc.) befinden sich an den lärmbelasteten Fassaden).

Zusätzlich zu der Orientierung der Aufenthaltsräume wird vorgeschlagen das Schalldämmmaß der Außenbauteile für die Gebäude, die sich im Konfliktbereich befinden, im Bebauungsplan festzusetzen.

Gewerbelärm:

Bei der Berechnung des Gewerbelärms im Plangebiet zeigte sich, dass der für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) eingehalten wird. Während der lautesten Nachtstunde wird der zulässige Wert von 45 dB(A) im nordwestlichen Bereich des Plangebietes an der geplanten Baugrenze um bis zu 5 dB(A) überschritten. Da in dem Bereich eher gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, wurde zur Konfliktlösung die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (festverglaste Aufenthaltsraumfenster, raumlufttechnische Anlage) vorgeschlagen. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser

Im Baugebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, in Retentions- bzw. Sickerflächen (Mulden oder Mulden-Rigolen) zu sammeln und so weit wie möglich über eine mind. 30 cm mächtige belebte Oberbodenschicht zu versickern. Die Rückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen sind mit einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Alternativ kann ein Regenwasserspeicher (Zisterne) mit integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, der innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft.

Der Notüberlauf der privaten Sickermulden wird an den für die Straßenentwässerung geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Wasser der privaten Notüberläufe wird unterirdisch in einer Rigole unter der Straße versickert. Der Versickerung vorgeschaltet ist eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers zur Rückhaltung von Leichtstoffen und sedimentierbaren Stoffen. Da ein geeigneter Vorfluter fehlt, erfolgt der Notüberlauf des Gesamtsystems an den geplanten Mischwasserkanal.

Durch das beschriebene Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass die Niederschläge soweit als möglich unmittelbar vor Ort dem Untergrund zugeführt und so Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung reduziert werden.

Ordnungsgemäß Entsorgung des Schmutzwassers

Das im Bereich der privaten Grundstücke anfallende Schmutzwasser wird in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet, der in der geplanten Erschließungsstraße verlegt wird. Ab dem Notüberlauf der unter der Straße geplanten Rigole wird der Kanal als Mischwasserkanal über das Flurstück 15/14 weitergeführt, an den bestehenden Mischwasserkanal Hausacker angeschlossen und über diesen der Kläranlage zugeführt.

Grundwasserschutz durch Ausschluss unbeschichteter Bleche

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.), sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgestimmt werden. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge reduziert.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge können die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ teilweise aufrechterhalten werden. Durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser und die Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird der Wasserkreislauf gestärkt und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Zudem wird die thermische Belastung durch die Aufheizung undurchlässiger Oberflächen verringert. Die Pflicht zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines regelmäßigen Befahrens mit Lkw einen anderen Bodenbelag erforderlich machen. Die Festsetzung begründet sich durch die Ermöglichung eines ungehinderten Produktionsablaufs.

Festsetzung von Emissionskontingenten für Stickstoff

Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente für Stickstoff festgesetzt. Diese dienen dem Schutz des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete bei Waldburg“ (Nr. 8224-341), in dem sich in ca. 900 m Entfernung stickstoffempfindliche Lebensraumtypen befinden. Aus Untersuchungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotheidlen V" und zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans

"Gewerbegebiet Rotheidlen IV" der Gemeinde Bodnegg ist bekannt, dass der Ausstoß von Stickoxiden begrenzt werden muss, um eutrophierende Einträge im FFH-Gebiet zu vermeiden (vgl. FFH-Verträglichkeitsprüfung für den "Bebauungsplan "Mischgebiet Kofeld V" und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich" in der Fassung vom 24.06.2021). Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten als Obergrenze werden die für das FFH-Gebiet noch akzeptablen Werte eingehalten, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommen kann.

Da die topographischen Verhältnisse, die Windrichtung und die Entfernung vergleichbar zum aktuellen Vorhaben sind, kann die für die Gewerbegebiete Rotheidlen V und Rotheidlen IV ermittelte maximale jahresmittlere NO_x-Emission von 1,35 kg/(m² · a) je Grundstücksfläche in m² angesetzt werden. Ein entsprechendes Emissionskontingent wird daher im Bebauungsplan festgesetzt.

Anmerkung: Die Einheit „kg/(m² · a)“ bedeutet: „Kilogramm pro m² und Jahr“.

Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer PV-Module

Für die Außenbeleuchtung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. warmweiße LEDs) in insektendichten und nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden, deren Lichtpunkthöhe im MI 3 maximal 4,50 m und in MI 1 und MI 2 maximal 6,00 m (gemessen über der Oberkante des endgültigen Geländes) betragen. Ebenso ist eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden unzulässig. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. durch Lockwirkung) minimiert. Die verringerte Lichtabstrahlung reduziert auch mögliche Beeinträchtigungen von nachtaktiven Vögeln durch Störungen ihrer Orientierung sowie von Fledermäusen, für welche die Insekten eine wichtige Nahrungsgrundlage darstellen. Zudem werden nächtliche Lichtemissionen in die freie Landschaft minimiert und so die Möglichkeit für Naturerfahrungen (z.B. Beobachtung Sternenhimmel) erhalten.

Um zu vermeiden, dass es zu fehlgeleiteten Eiablagen gewässergebundener Insekten auf reflektierenden Oberflächen kommt (die mit der Wasseroberfläche verwechselt werden können), dürfen ausschließlich reflexionsarme Photovoltaikmodule verwendet werden. Die Maßnahme dient dem Insektenschutz und damit der Erhaltung der Artenvielfalt.

Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl an Bäumen zu pflanzen, um den Lebensraumwert des Baugebietes zu erhöhen und eine sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkende gute Durchgrünung sicherzustellen. Um den Bauherren die Umsetzung dieser Vorgabe zu erleichtern, kann der Standort der Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück frei gewählt werden. Für die Pflanzungen ist eine Mindest-Pflanzqualität festgesetzt (Stammumfang 14-16cm). Dies ist notwendig, da die Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit einfließen. Der in dieser Bilanz angesetzte Endzustand kann nur dann in einem angemessenen Zeitraum erreicht werden, wenn die Bäume bereits bei der Pflanzung eine Mindestgröße aufweisen.

Thuja- oder Scheinzypressenhecken werden ausgeschlossen, um den natürlichen Charakter der Gärten zu fördern und für das Ortsbild abträgliche monotone „grüne Mauern“ zu vermeiden.

Die Strauchpflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind festgesetzt, um einen naturnahen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen und den Ortsrand – angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet – landschaftstypisch einzugrünen.

Zudem wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung zur Gestaltung von unbebauten Flächen verwiesen. Die Begrünung nicht bebauter Flächen reduziert Aufheizungseffekte und fördert die Wasserrückhaltung im Boden. Gleichzeitig dient sie einer guten Gebietsdurchgrünung und verbessert so den optischen Eindruck des Baugebietes.

Dachbegrünung

Flachdächer sind auf mind. 12cm Substratschicht so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Diese Festsetzung dient dazu, den Wasserrückhalt zu erhöhen und Niederschlagswasser-Abflussspitzen zu mindern. Gleichzeitig trägt die Begrünung durch Staubfilterung, Luftbefeuchtung und die Reduktion innerörtlicher Aufheizungseffekte zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Zudem werden durch Gründächer zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen (z.B. Insekten) geschaffen, was der Artenvielfalt im Gebiet zugutekommt. Die Gründächer tragen darüber hinaus zu einem optisch ansprechenderen Erscheinungsbild der neuen Bebauung bei und erleichtern die Einbindung in die angrenzende freie Landschaft.

4.9.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachform/ -neigung/ -farbe

Das gewählte Spektrum an Dachformen-, -neigung und -farbe geben dem Bauherren möglichst viel Freiheit für die bauliche Umsetzung seiner Vorhaben und gewährleisten, dass sich die hinzutretende Bebauung in das Ortsbild gliedert ohne als Fremdkörper zu wirken.

Die Dachformen der Gebäude sind breit gewählt und festgesetzt, sodass sich die Gebäude in das Ortsbild aufgrund der Randlage harmonisch einfügen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports) dürfen auch anderen Dachformen haben.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden Werbeanlagen in ihrer Dimensionierung auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone nicht zulässig. Durch die Beschränkung der Beleuchtung und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen dient der Wohnqualität im Gebiet und schafft großzügig offene Straßenräume. Die Regelung von Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen dient der Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs.

Für die Pflanzung von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen (lebende Einfriedungen) dürfen ausschließlich Laubgehölze verwendet werden. Diese Regelung dient dazu, den natürlichen Charakter der Gärten zu fördern und abschottende Wirkungen durch monotone Heckenmauern zu vermeiden. Zugleich wird hierdurch die Vielfalt von Kleinlebewesen gefördert, denn Laubgehölze bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und bieten – z.B. durch Falllaub – einen vielfältigeren Lebensraum als Nadelhecken.

Kleintierfreundliche Einfriedungen sind mit dem Ziel vorgeschrieben, eine Habitatvernetzung für Kleintiere sicherzustellen. Sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in ihrem Erscheinungsbild geregelt. Um Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, sind diese nur unter den festgesetzten Voraussetzungen auszuführen.

Stellplatzverpflichtung

Nach §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Plangebiet trifft dies zu. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg sieht grundsätzlich nur einen Stellplatz pro Wohnung vor, was unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes im ländlichen Raum liegt. Somit würde sich der

Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen noch weiter verstärken. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bei Einfamilienhäusern auf 2 Stellplätze pro Wohnung soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Die Erhöhung der Stellplatzanzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

4.10 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Fläche in %
Mischgebiet	8.455 m ²	82,2
Verkehrsfläche	1.826 m ²	17,8
Gesamt	10.281 m²	100

5. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der zur Beteiligung gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie den Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.05.2024 wurde der Entwurf in der Fassung vom 20.10.2021 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 17.05.2024. Die Änderungen betrafen:

- Änderung des Bebauungsplan-Namens in „Kofeld V“ statt „Mischgebiet Kofeld V“
- Klarstellungen der Legende der Planzeichnung
- Ergänzung der Planzeichnung um den Straßennamen „L 326“
- Ergänzung der Satzung um „§74 LBO“
- Streichung der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten
- Klarstellung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Klarstellung der Zulässigkeit von Einzelhandel von Handwerksbetrieben
- Ergänzung der angegebenen Gebäudehöhen in der Planzeichnung um „m ü NHN“
- Streichung des Bezugspunktes für die Gebäudehöhe in der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen
- Streichung des Punktes zu den einzuhaltenden Abständen der LBO aus der Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen
- Erhöhung des Retentionsvolumens auf $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$
- Ergänzung der Festsetzung zu den wasserdurchlässigen Belägen um eine Ausnahme für Bereiche, die regelmäßig mit LKW befahren werden
- Ergänzung der Festsetzung zur Beleuchtung um die maximale Lichtpunkthöhe und um eine Einschränkung zur Beleuchtung von Werbeanlagen
- Aufnahme einer Festsetzung zu Strauchpflanzungen entlang der östlichen Grenze des MI3 (Ortsrandeingrünung); Zurücknahme der Baugrenze in diesem Bereich
- Klarstellung der Festsetzung zur Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
- Klarstellung der Vorschrift zu den Dachformen und den Ausnahmen
- Anpassung der Vorschrift zu Boostern und Fesselballonen unter Werbeanlagen
- Anpassung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen im Umweltbericht
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Friedrichshafen, den

Thorsten Reber, Prokurist

Weiterbearbeitet von:

Hannah Igel

Bodnegg, den [Datum]

Bürgermeister Patrick Söndgen





**a) Neubau eines Appartementhauses,
Linden, Flst. Nrn. 573/6**

Vorlage Gemeinderat

öffentlich

TOP 6

für Sitzung am: 27.09.2024

erstellt von: Hauptamt/Wiedmann

Aktenzeichen: 632.21

Rechtsgrundlage:

Innenbereich

→ § 34 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Beurteilung:

Geplant ist der Neubau eines Gästehauses als Beherbergungsbetrieb auf dem Flurstück 573/6 in Linden. Das geplante Gästehaus beinhaltet über drei Etagen sechs Familienzimmern, acht Doppelzimmer, einen Gemeinschaftsraum mit Spielbereich, eine Gemeinschaftsküche, Wasch- und Hauswirtschaftsräume sowie sanitäre Anlagen. Das Gästehaus richtet sich an die Zielgruppe junger Familien. Eine Rezeption oder Verwaltung vor Ort ist nicht vorgesehen. Das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 573/6 bleibt größtenteils erhalten, die Dachvorsprünge werden in Teilen zurückgebaut. Ein weiteres Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück wird abgebrochen, der geplante Neubau wird auf der Freifläche errichtet.

Der geplante Neubau eines Gästehauses liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Linden und wird dementsprechend baurechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das geplante Vorhaben fügt sich sowohl in seiner Höhe als auch mit der Fläche, die überbaut werden soll, in die Bestandsbebauung der näheren Umgebung ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist damit nicht zu erwarten. In Linden sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden, neben gewerblicher Nutzung, vor allem landwirtschaftliche Nutzung und Wohnen. Das geplante Gästehaus fügt sich somit auch in seiner Nutzungsart als Gästehaus ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse scheinen gewahrt und die Erschließung ist gesichert. Das geplante Vorhaben hält die notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken ein, die brandschutzrechtlichen Anforderungen sind erfüllt und ausreichende Parkmöglichkeiten ausgewiesen. Die baurechtlichen Anforderungen des § 34 BauGB scheinen damit erfüllt.

Aus baurechtlicher Sicht kann das gemeindlichen Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Neubau eines Appartementhauses, Linden, Flst. Nr. 573/6 wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.