

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 10.10.2018

Gemeinde Hoßkirch Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 26.02.2018 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt:

Äußerung:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich sollte durch Entwicklung einer Hecke erbracht werden, da entsprechende Strukturen im direkten Umfeld vorliegen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Es ist ein Umweltbericht mit E/A-Bilanzierung zu erstellen. Es wird empfohlen die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. die E/A-Bilanzierung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Sigmaringen und Ravensburg, vorzunehmen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Bei Kompensationsbedarf im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollte aus der Sicht des SG 424 auch die Umsetzung von gewässerverbessernden Maßnahmen an oberirdischen Gewässerläufen im Gemeindegebiet Hoßkirch angestrebt werden. Als Planungsgrundlage können die bestehenden Gewässerentwicklungspläne herangezogen werden.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Für die externen Ausgleichsmaßnahmen muss dargestellt werden, wie die Entwicklung von Fettwiesen ohne die Abkopplung der Drainagen zu einer Nasswiese erfolgen soll. Teilweise ist sogar an die Entwicklung Flutrasen gedacht. Lediglich mit einer Reduktion der Mahd kann keine Nasswiese entwickelt werden. Entscheidend wird die Anhebung des Grundwasserspiegels sein.

Die Ausgleichsfläche beim Naturdenkmal "Feuchtgebiet Watt" scheint von den anderen Flächen insofern abzuweichen, dass sie bereits einen höheren ökologischen Wert besitzt und deshalb einen höheren Ausgangswert bei der Ökokontobewertung erhalten müsste.

Ferner ist darzustellen, warum in der "Fläche West 1" der Bestand des Biotops 34.50 Röhricht lediglich mit 16 Ökopunkten veranschlagt wird, für die Planung jedoch 19 Ökopunkte angesetzt werden.

Für alle Flächen gilt, dass das Erreichen von 26 Punkten beim Biotopwert ohne eine komplette Neueinsaat mit dem entsprechenden Saatgut nicht erreicht werden kann, da das Potential fehlt. Deshalb sind entweder die Punktezahlen zu senken und weitere Ausgleichsflächen aufzunehmen oder die Ausgleichsflächen sind wie oben genannt herzustellen.

Es ist derzeit nicht klar, ob sich die außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Ausgleichsflächen auf privatem Grund befinden. Sofern dies der Fall ist, ist durch den Planungsträger sicherzustellen, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Hierzu ist mit dem Eigentümer eine schuldrechtliche Vereinbarung abzuschließen und sind im

Grundbuch die Maßnahmen durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Zum Satzungsbeschluss muss zumindest eine wirksame schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden sein, die die zeitnahe Übernahme einer dinglichen Sicherung beinhaltet. Die Eintragung der Dienstbarkeit kann nach Satzungsbeschluss erfolgen und ist nachzuweisen.

Bei Maßnahmen auf Flächen, die im Eigentum der Gemeinden stehen, kann die Sicherung auch durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde erfolgen.

Zur Verdeutlichung der Übereinstimmung zwischen unterer Naturschutzbehörde und Gemeinde über die vorgesehenen, angemessenen Ausgleichsmaßnahmen und der Umsetzungszeiträume kann ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. (Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss dann Gegenstand der Abwägung des Stadt- bzw. Gemeinderates sein. Der Vertrag muss vor Inkrafttreten des B-Planes abgeschlossen sein und der unterschriebene Vertrag ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg zuzusenden.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Zur Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird unter Punkt 3 bei den jeweiligen Maßnahmenbeschreibungen eingegangen. Die Rücknahme von Drainagen zur Umwandlung der Flächen in Nasswiesen ist in allen betreffenden Maßnahmen angedacht. Bezüglich des Umfangs ist die Betroffenheit angrenzender Flächeneigentümer zu berücksichtigen.

Die geringe ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche beim Naturdenkmal "Feuchtgebiet Watt" bezieht sich auf deren aktuell intensive Nutzung. Dies wurde auch in Rücksprache vom Flächenbesitzer bestätigt.

Die Bestands-Wertigkeit von 16 Ökopunkten des Biotops 34.50 Röhricht der "Fläche West 1", ergibt sich auf Grund der Eutrophierung durch die angrenzenden, intensiv genutzten Fettwiesen. Die hierdurch aufkommenden Gehölze beeinträchtigen das Biotop zusätzlich (Beschattung, u.a.). Der in der Planung angesetzte Wert von 19 Ökopunkten begründet sich auf den angestrebten gehölzfreien Reinzustand des Röhrichts auf Grundlage der Extensivierung und Umwandlung der angrenzenden Fettwiese hin zu einer Nasswiese.

Durch die Aufgabe von Drainagen im größtmöglichen Umfang und der Extensivierung der Flächen wird die Grundlage für eine deutliche Aufwertung der Flächen geschaffen. Bezüglich des Potentials zur Einwanderung charakteristischer Arten soll daher zunächst auf eine komplette Neueinsaat verzichtet werden. Diese kann bei fehlender Ansiedlung charakteristischer Arten nachträglich durchgeführt werden. Im Rahmen des Monitorings (siehe hierzu 8.3.2.1) wird die Entwicklung der Flächen beobachtet und die Notwendigkeit zur kompletten Neueinsaat entsprechend in Erwägung gezogen.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf privatem Grund. Dem Hinweis zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsflächen wird unter 3.1 daher bereits Rechnung getragen.

Stellungnahme:

Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen / -flächen

Die Gemeinde ist verpflichtet, sicherzustellen, dass die - auch auf privatem Grund - festgesetzten, dem Ausgleich dienenden Bäume, tatsächlich gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Verpflichtung zur Sicherstellung der Durchführung und des Erhalts der Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Bei den Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen fehlen im Schutzgut Boden unter anderem der fachgerechte getrennte Abtrag von Oberboden und kulturfähigem Unterboden sowie C-Material, die fachgerechte getrennte Lagerung in Mieten und die hochwertige Verwertung des Oberbodens und ggf. des kulturfähigen Unterbodens. Ebenso fehlt, dass die Bodenarbeiten nur bei ausreichend abgetrockneten Böden und trockener Witterung erfolgen sollten, dass Verdichtungen beim Abtrag und ggf. Wiederauftrag des Bodens vermieden und ggf. behoben werden sollen. Spätere Grünflächen sollten durch entsprechende Abgrenzung vor Beeinträchtigungen, wie Überfahren oder Missbrauch als Lagerplatz während der Bauarbeiten geschützt werden. Solche Maßnahmen sind Minimierungsmaßnahmen im Schutzgut Boden und sollten auch entsprechend im Umweltbericht angeführt und ergänzt werden.

Das im vorliegenden Umweltbericht angeführte Defizit im Schutzgut Boden von 175.652 Ökopunkten ist aus Sicht des Sachgebietes in Ordnung.

Der Ausgleich erfolgt Schutzgut übergreifend. Eine Beurteilung des Ausgleiches erfolgt deshalb nicht vom Sachgebiet Bodenschutz.

Wird der Ausgleich Schutzgut übergreifend erbracht, bestehen was den Ausgleich des Defizites betrifft keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die fehlenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden werden entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 237.101 Ökopunkten wird auf verschiedenen, externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Hoßkirch ausgeglichen. Diese Flächen befinden sich südwestlich des Plangebietes in einem Abstand von etwa 500 m (Fl.-Nrn. 491/3, 521 und 524 Gemarkung Hoßkirch), etwa 800 m (Fl.-Nrn. 494 und 115/2 Gemarkung Hoßkirch) und südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von etwa 1,5 km (Teilfläche der Fl.-Nr. 510/2 Gemarkung Hoßkirch). Alle Flächen, ausgenommen Fl.-Nr. 115/2, werden momentan als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form von "Produktionsintegrierter Kompensation" in einen bestehenden landwirtschaftlichen, biologisch-ökologisch geführten Betrieb umgesetzt werden. Auf der Fl.-Nr. 115/2 befindet sich das gem. § 33 NatSchG BW geschützte Biotop "Hecken beim Wertstoffhof/Kläranlage". Hierbei handelt es sich um eine dichte Holunder-Hecke in einem durch die angrenzende Kreisstraße K 8036 beeinträchtigten und zum Teil überalterten Zustand.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

- Standortangepasste, kontinuierliche extensive Folgenutzung des Grünlandes in Form einer für Nasswiesen typische späte Mahd im späten Juni und im September mit Abtransport des Mahdgutes sowie Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel (eine gelegentliche Erhaltungsdüngung mit Festmist ist im Abstand von wenigen Jahren zulässig). Die Mahd der Flächen ist in Abhängigkeit der Witterung sowie des betrieblichen Produktionsablaufes in unterschiedlichen Zeitfenstern und jedes Jahr in unterschiedlicher Reihenfolge durchzuführen.

Die grundwassernahen, zu Überschwemmungszeiten mit Wasser überstandenen Grünlandflächen sollen durch diese Reduzierung der Mahd sowie durch Verzicht auf Düngung sich zu artenreichen, extensiven Nasswiesen entwickeln. Hierdurch werden Lebensraum und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna geschaffen (Amphibien, Insekten, Vögel).

- Wenn möglich: Unterstützung der Wiedervernässung durch Aufgabe des Drainagesystems in Absprache mit den angrenzenden Flächeneigentümern

- Zu Ausgleichsfläche West 1: Pflege/ Mahd zur Vermeidung/ Unterdrückung der Sukzession von Gehölzen in den Übergangsbereichen des Grünlandes zum nördlich gelegenen Gehölzbestand; bei Bedarf aktive Gehölzentnahme im Winterhalbjahr, in den ersten zwei bis drei Jahren ist der Einsatz eines Forstmulchers möglich; Pflege/Mahd des Schilfbestandes im Abstand von zwei bis drei Jahre um einer zu dichten Verbuschung entgegen zu wirken.
- Zu Ausgleichsfläche West 2: Der östlich gelegene Gehölz- und Baumbestand soll als strukturreiche, kleinflächige Heckenstruktur als Lebensraum für bspw. verschiedene Vogelarten wie Dorngrasmücke erhalten und gepflegt (ggf. Nach-/Ersatzpflanzungen) werden. Zudem kann der Erhalt der Gehölze als Nahrungsgrundlage für den Biber dienen. Fraß- und Trittspuren konnten an einer Begehung am 23.01.2018 gesichtet werden. Der bestehende Baumbestand (drei Birken, eine Wildkirsche) sollen dagegen gefällt werden um die gewünschte kleinflächige, strukturreiche Heckenstruktur zu erhalten. Der zu vernässenden Fläche entfällt zudem ein wasserzehrender Baumbestand.

Das auf der Fl.-Nr. 115/2 gelegene gem. § 33 NatSchG BW geschützte Biotop "Hecken beim Wertstoffhof/Kläranlage" soll durch einen angemessenen Schnitt verjüngt und zum Wachstum angeregt werden. Durch eine geringfügige Neupflanzung von Holunder ist der Heckenumfang zu vergrößern. Die gehölzbegleitende Krautschicht ist gleichzeitig extensiv zu pflegen.

Die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen laut Artenschutzrechtlichem Fachguten zum Bebauungsplan "GE Hoßkirch Ost" (25.11.2016, Büro Sieber) sind wie folgt definiert:

Eine naturnahe Heckenzeile (Feldhecke) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen wird auf der Fl.-Nrn. 791/1 an der Grenze zur Fl.-Nrn. 792 gepflanzt. Die Neupflanzung fördert die in der Zielkonzeption des Landratsamtes Ravensburg formulierte Biotopvernetzung, schafft Lebensraum für biotopspezifische Arten, dient vor allem Vögeln als Rückzugsraum, Brutmöglichkeiten sowie Futterangebot und schafft ein für viele Arten geeignetes Mikroklima. Im Rahmen eines Zielartenkonzeptes sind insbesondere für den Lebensraum Dorngrasmücke Dornstrauchhecken mit bspw. Heckenrose, Weißdorn, Schwarzdorn, Schlehe oder anderen heimischen Rosenarten sowie standortgerechten, heimischen Gehölzarten zu verwenden.

Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird.

Zur Sicherung der angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt:

Äußerung:

Das Vorkommen von Fledermäusen sowie des Neuntötters und anderer Brutvögel sind artenschutzrechtlich zu untersuchen.

Die vorliegende FFH-Vorprüfung zum südlich angrenzenden Vorhaben Moog sollte in die Prüfung einbezogen werden. Insbesondere muss geprüft werden ob stickstoffempfindliche Feuchtflächen im Wirkraum vorliegen. Ggf. ist keine gesonderte FFH-Vorprüfung erforderlich. Andernfalls könnte auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Stickstoffemissionen erforderlich sein.

Von Seiten der Rechtsaufsichtsbehörde wird angeregt, dass potenzielle Stickstoffemissionen auf der Ebene der Bauleitplanung zu betrachten sind.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind bei streng geschützten Arten nicht abwägbar. Bei anderen geschützten Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1a BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu berücksichtigen.

Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden.

Wegen den angrenzenden Heckenbiotopen ist die Zielart Neuntöter 1. Priorität unmittelbar betroffen. Östlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein Zielartengebiet Feldlerche 1. Priorität. Sowohl für den Neuntöter als auch für die Feldlerche sind entsprechend der Kartierempfehlung des Dachverband Deutscher Avifaunisten DDA (Südbeck et. al) im Jahr 2016 die Reviere zu ermitteln.

Das Untersuchungsgebiet muss jeweils 300 m über die Planfläche hinausreichen. Gegebenenfalls werden CEF-Maßnahmen notwendig.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Auf die Stellungnahme zur Machbarkeitsuntersuchung wird verwiesen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht verwirklicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die abgegebene Stellungnahme im Zusammenhang mit der durch das Büro Sieber durchgeführten Machbarkeitsuntersuchung wird zur Kenntnis genommen. Zur Abwägung wird auf die folgenden Punkte verwiesen.

Stellungnahme zur Machbarkeitsuntersuchung vom 12.01.2018:

Es sind keine Schutzgebiete betroffen, für die die höhere Naturschutzbehörde Verantwortung trägt. Tangiert ist allenfalls ein LSG, welches vom LRA Ravensburg betreut wird. Außerdem sind Fragen des Artenschutzes betroffen (Zielartenkonzept des Landkreises). Es reicht deshalb in diesem Planungsstadium aus, wenn die untere Naturschutzbehörde zu Fragen des Naturschutzes Stellung bezieht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur möglichen Betroffenheit des LSG "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.050) und zu den Fragen des Artenschutzes werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen müssen bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die CEF-Maßnahme wird vor dem Eingriff umgesetzt. Das zu beachtende Brutpaar der Dorngrasmücke befindet sich gem. dem Kartierungsergebnis nördlich außerhalb des Geltungsbereiches und wird lediglich bei einer Bebauung im Nordosten des Plangebietes indirekt beeinträchtigt. Die Gemeinde sieht vor, von einer Bebauung im Nordosten des Geltungsbereiches in einem Bereich von bis zu 100m um das Brutvorkommen so lange abzu-
sehen, bis die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme für die Dorngrasmücke gutachterlich bestätigt werden kann. Dies wird hinweislich in den Bebauungsplan integriert.

Stellungnahme:

Hinweis

Monitoring:

Die Gemeinde ist für das gem. Ziff. 8.3.2.1 vorgesehene Monitoring verantwortlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

- Beim Geltungsbereich handelt es sich vorwiegend um intensiv genutzte Ackerfläche. Die Artenvielfalt dieser Fläche ist als eher gering einzuschätzen. Im Westen liegt eine Bestandsstraße. Östlich grenzt ein Feldweg an das Gebiet an.
- Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Feldgehölz (schmale Feldhecke), das sich im Wesentlichen aus standortgerechten, heimischen Arten zusammensetzt. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Kleinsäu-
gern und v.a. Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Der nördliche Bereich ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 1 für die Zielart Neuntöter kartiert. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierung konnten hier Dorngrasmücken gesichtet werden. Knapp außerhalb des Geltungsbereiches konnte zudem ein Brutpaar der Dorngrasmücke aufgenommen werden. Des Weiteren konnten auf der Ackerfläche Feldsperrling und Rotmilan als wertgebende Nahrungsgäste kartiert werden (vgl. hierzu auch Artenschutzrechtliches Gutachten, Büro Sieber 25.11.2016). Weitere Ergebnisse dessen sind die geringe Bedeutung für die Fledermausfauna. Der Neuntöter konnte im Rahmen der Kartierung nicht nachgewiesen werden.

- Auf den Straßen und Feldweg begleitenden Wiesenstreifen ist nicht mit einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege mittelmäßig vorbelastet (L 286 südlich und K 8036 westlich). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Aufgrund dessen kommt dem Geltungsbereich keine relevante Bedeutung für den Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung zu. Einzig das in Randlage befindliche Feldgehölz weist eine gewisse Bedeutung als Trittstein bzw. Leitlinie auf.
- Dem Geltungsbereich kommt auf Grund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens sowie den Schutzgebietenachweisen im näheren Umfeld zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der intensiv genutzte Acker geht als Lebensraum für Kleinlebewesen und als Nahrungshabitat für Vögel sowie Kleinsäuger verloren.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (private/ öffentliche Grünflächen, Regenwasser-Retentionsbereich, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Das Feldgehölz an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird im Zuge der grünordnerische Maßnahmen (Gebietseingrünung, Minimierungsmaßnahmen) erweitert, wodurch der Lebensraum von ubiquitären Vogelarten und Kleinsäuger nicht nur erhalten, sondern zudem vergrößert werden kann. Das Feldgehölz ist unter naturschutzfachlichen Kriterien und in größerem Umfang anzulegen, wodurch der Eingriff durch die Planung im begrenztem Umfang vor Ort minimiert werden kann. Das Feldgehölz soll mittelfristig als Trittsteinelement fungieren und somit die Auswirkungen auf den Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung verträglich gestalten.
- Die festgesetzte private Grünfläche ist ein Grundzug der Planung. Dies ergibt sich aus ihrer Funktion heraus, als Übergangsbereich die in der öffentlichen Grünfläche enthaltenen bzw. neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen vom direkt angrenzenden Betrieb der Gewerbeflächen räumlich abzugrenzen und dadurch die Beeinträchtigungen durch die alltäglichen Betriebsabläufe auf die Gehölzstrukturen zu reduzieren und abzupuffern. In Kombination mit dem Ge-

hölzstreifen auf den öffentlichen Grünflächen trägt sie weiterhin zur Eingrünung des Gewerbegebietes und damit auch zur Reduktion der Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet auf die Umgebung bei.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes insgesamt reduziert werden. Im Übergang zur freien Landschaft, d.h. Richtung Norden und Osten wird ein Eingrünungsstreifen ausgewiesen, in dem Gehölzstrukturen und Baumpflanzungen entwickelt werden. Des weiteren muss auf den privaten Baugrundstücken eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies begünstigt gegenüber standortfremden, nicht heimischen Arten das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Für die Dorngrasmücke als unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich vorkommender Brutvogelart sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (Anlage einer Dornenhecke (Heckenzeile) als Nisthabitate) durchzuführen (ausführliche Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten, Büro Sieber 25.11.2016).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt immer noch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut, der extern zu kompensieren ist.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Durch die Planung gehen wertvolle Ackerböden (Vorrangflur 1) verloren.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten - SB Bodenschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

Nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes ist nur dann ausreichend möglich, wenn Art, Qualität, Funktionen, Nutzung, Topographie und flächige Verteilung der Böden im Planungsgebiet, insbesondere der ausgewiesenen Flächen, bekannt sind und dargestellt werden. Die Auswirkungen auf die betroffenen Böden sind zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Auswirkungen aufzuzeigen.

§ 1a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Der Bedarf weiterer Gewerbeflächen ist nachzuweisen. Vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vorrang zu geben. Da es sich um wertvolle Ackerböden handelt, sind Alternativen zu prüfen.

Stellungnahme vom 11.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

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

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

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich der aufzunehmenden Hinweise in den Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf im Zuge der konkreten Baumaßnahmen nötigen Erhebungen und Untersuchungen wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stellungnahme:

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Schon frühzeitig sollten von der Gemeinde Möglichkeiten für eine hochwertige Verwertung des anfallenden Oberbodens geprüft werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich der Verwertung des anfallenden Oberbodens wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Hoßkirch wird entsprechende Verwertungsmöglichkeiten prüfen.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Geltungsbereich zum Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" (Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland"). Die Böden des Geltungsbereiches sind derzeit noch unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt (Acker).
- Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 (1995) sind als Bodentyp im Geltungsbereich hauptsächlich Parabraunerde mit Pararendzina, Kolluvium und Gley aus kiesigem, schluffig-sandigem Lehm über kiesigem, tonigem und sandig-tonigem Lehm, stellenweise auf kiesigem lehmigen Sand ausgebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung zufolge kommt den Böden im Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu (Bodenzahl von WZ I KLA 35-59 bzw. WZ II KLA 41-60). Zudem wird von einer mittleren Bodenfruchtbarkeit ausgegangen. Da es sich um keinen extremen Trocken- oder Nässestandort handelt, ist das Standortpotential für die natürliche Vegetation sehr gering.
- Laut Geotechnischen Bericht nach DIN 4020 vom 08.01.2018 des Ingenieurbüros für Geotechnik Henke und Partner GmbH (Biberach) besteht der Oberboden (0,2-0,6 m unter GOK) aus mittelbraunen Ackerboden welcher sich aus Schluff mit unterschiedlichen Anteilen an Sand, Kies Ton zusammensetzt. Der Boden ist insgesamt schwach humos sowie durchwurzelt und wird mit weich bis steif angesprochen. Der anschließende Verwitterungslehm (0,7-1,1 m unter GOK) weist als grau-/rotbrauner Schluff mit ebenfalls unterschiedlichen Anteilen an Sand, Ton und Kies eine steife und weiche Konsistenz. Unterhalb der Verwitterungslehmschicht wurden würmeiszeitliche Moränensedimente aufgeschlossen welche eine Ablagerungsbedingte, unregelmäßige Wechsellagerung und Geschiebemergel bzw. -lehm und Moränenkies

und -sanden aufweist. Die Konsistenz ist überwiegend steif mit bereichsweise Steinen und vereinzelt Blöcken.

- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen eine eher geringe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und haben daher nur eine eher geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate.
- Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine altlastverdächtigen Ablagerungen.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Geltungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer Bebaubarkeit von 80 % der Gewerbefläche können zusammen mit den geplanten Verkehrsflächen etwa 2,30 ha neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Der Abtrag von Oberboden und kulturfähigem Unterboden sowie C-Material soll fachgerecht durchgeführt werden. Gleiches gilt für die getrennte Lagerung in Mieten und die hochwertige Verwertung des Oberbodens und ggf. des kulturfähigen Unterbodens.
- Bodenarbeiten sollten nur bei ausreichend abgetrockneten Böden und trockener Witterung erfolgen, wodurch Verdichtungen beim Abtrag und ggf. Wiederauftrag des Bodens vermieden

und ggf. behoben werden sollen. Spätere Grünflächen sollten durch entsprechende Abgrenzung vor Beeinträchtigungen, wie Überfahren oder Missbrauch als Lagerplatz während der Bauarbeiten geschützt werden.

- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt dennoch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

Oberirdische Gewässerläufe

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Abflussverschärfung durch Versiegelung

Die Ausweisung neuer Bauflächen darf nicht zu einer wesentlichen Abflussverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer führen. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Dies gilt insbesondere dann, wenn das zusätzlich beaufschlagte Gewässer durch bebauten Gebiet fließt. Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 6 u. 55 Abs. 2 WHG sowie § 12 WG).

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben -SB Abwasser:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Art der Vorgabe

Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist.

Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden.

Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. Versickerung:

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Es muss überprüft werden ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist.

Die Versickerung von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf in der Regel der wasserrechtlichen Erlaubnis, dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Hiervon kann u.a. abgewichen werden wenn Dachflächen kleiner als 500 m² sind und aus dem Betrieb keine Schadstoffe emittiert werden.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.

Einleitung in einen Vorfluter:

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden.

Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \text{ Ared.}$ ermittelt werden.

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.

Aus abwassertechnischer Sicht wird für den gewerblich genutzten Bereich vorgeschlagen, das Regenwasser von Straßen und Umschlagplätzen u.ä. der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen.

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, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Sickerschächte sind unzulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG

Niederschlagswasser VO

§ 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB § 74 LBO

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser:

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Bitte die Pkt. 2.15 und 8.2.3.3 ergänzen: Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Aussage hinsichtlich des öffentlichen Regenwasserkanals ist bereits in den Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser enthalten ("...gedrosselt in den Regenwasserkanal der Gemeinde Hoßkirch abzuleiten."; "... in die Ortskanalisation abzuwirtschaften.").

Die Begründung wird im entsprechenden Punkt hinweislich ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Das zum Geltungsbereich nächstgelegene bedeutsame Oberflächengewässer (Stehgewässer) stellt der "Königseggsee" dar, welcher sich in etwa 800 m süd-/südöstlicher Richtung befindet. Desweiteren befindet sich im Süden mit etwa 280 m Entfernung der "Weiherriedgraben".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine detaillierten Informationen vor. Laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Grundwasserleiter als Fluvio-glaziale Kiese und Sande im Alpenvorland zu beschreiben. Es kommen folglich Lockergesteine als Grundwasserleiter vor.
- Dem Geltungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Trotz des hohen Versiegelungsgrades lassen sich diese Auswirkungen durch eine naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers verträglich gestalten (Versickerung des in dem Baugebiet über die Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung)).

- Im Zuge der Baumaßnahmen kann das Freilegen von Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sollten ausschließlich schadstoffarme Baumaschinen unter Einsatz biologisch abbaubarer Öle zum Einsatz kommen.
- Die Entsorgung der Abwässer und Oberflächenwasser muss innerhalb des Geltungsbereiches (Gewerbegebietes) gewährleistet werden. Dass auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickern. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert teilweise in den straßenbegleitenden Grünstreifen. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein (begrüntes) Retentionsbecken angelegt. Dieses dient vorrangig zur Rückhaltung des bei starkregen anfallenden Niederschlagswassers der Hof, Dach und Straßenflächen des Gewerbegebietes und wird anschließend in die örtliche Kanalisation eingeleitet.
- Die nächstgelegenen Oberflächengewässer erfahren durch die Planung keine Beeinträchtigung.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor das auf den Straßenflächen sowie auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zeitweise zurückzuhalten und der örtlichen Abwasserleitung über den öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten bzw. teilweise verzögert zu versickern. Hierfür wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (Retentionsbecken) festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Geltungsbereich fallen derzeit keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und ist frei von Hochwasserproblemen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Deren Entsorgung ist über das bestehende Kanalnetz zu gewährleisten.

- Das geplante Gewerbegebiet wird an die kommunalen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Das auf den privaten Baugrundstücken über die Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird teilweise auf den jeweiligen Grundstücken soweit möglich über die belebte Bodenzone versickert. Zusätzlich wird im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ein Retentionsbecken angelegt.
- Das bei Starkregen von den nördlich und östlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch eine kleine Aufschüttung im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden und Osten aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Geltungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Die Fläche ist somit nur von geringer Bedeutung für die Durchlüftung von Siedlungsgebieten.
- Durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße sowie durch die im Rahmen der gewerblichen Nutzung entstehenden Emissionen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet (z.B. Ruß, Feinstaub, SO₂ und NO_x aus Heizanlagen oder Staub aus der Umlagerung/Schüttung von Bau(schutt)materialien) ist die Luftqualität in gewissem Umfang vorbelastet.
- Dem Geltungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Überbauung des Ackers wird die Kalt- bzw. Frischluftentstehung im Geltungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die entstehenden Gebäude, Parkplatz- und Hofflächen werden zu einer verstärkten Aufheizung der Luft beitragen. Auf Grund der großflächig verbleibenden Wälder und Wiesen im räumlichen Umfeld sind die Auswirkungen auf das Lokalklima insgesamt begrenzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher (Festsetzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Baugrundstücken) sorgen durch ihre filternde und Schatten spendende Wirkung zudem für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobilität zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.

- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Die Planung führt zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Ortsplanung:

Äußerung:

Es wird angemerkt, dass das Gewerbegebiet an dieser Stelle als "Trabant" aus der Siedlungsstruktur heraustritt. Von Seiten des Regierungspräsidiums von Tübingen wird auf eine Flächenkompensation verwiesen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Umfahrung des Ortes Hoßkirch würde das Gewerbegebiet zu einer Verkehrsinsel machen. Von Seiten des Gemeindeverwaltungsverbandes wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Umfahrung fraglich ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt:

Äußerung:

Die Betroffenheit des Landschaftsbildes sollte auf Grund der Kuppenlage geprüft werden. Evtl. sollte eine Sichtbarkeitsanalyse in Erwägung gezogen werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt, SG Bauen - Kreisbaumeister:

Stellungnahme:

Anbindung an den Ort, Ortsrand, Raumordnung

Sofern an die Ausweisung eines Gewerbegebietes im vorgeschlagenen Bereich gedacht wird, sollten auch die Nutzungen der Flächen zwischen bestehendem Ort und Plangebiet raumordnend im Flächennutzungsplan geklärt sein:

- welche Bedeutung soll der Grünfläche (Flurstück 789) noch zukommen?

- wie kann das Plangebiet an die Ortschaft angebunden werden und zu dieser in Bezug gesetzt werden?
- wie soll das Flurstück 789 einst genutzt werden?

Sofern an die Ausweisung eines Gewerbegebietes im vorgeschlagenen Bereich gedacht wird, sollte im Bebauungsplan geklärt werden, wie die Bebauung im Plangebiet mit dem Bestand "interagiert":

- wie kann eine Struktur gewählt werden, die auf den straßenbegleitenden Gebäudebestand südlich der Hauptstraße Rücksicht nimmt und sich durch die geplante Gebäudestellung an diesen gestalterisch annähert damit also kein rein auf sich, nach innen konzentriertes Gewerbegebiet als Insel entsteht?
- wie kann der östliche Ortseingang in die Hauptstraße der Ortschaft Hoßkirch mit Gewerbebauten südlich (Bestand und Planung laut Flächennutzungsplan) sowie nördlich der Hauptstraße und L 286 gestaltet werden?
- welche Abgrenzung zur und welcher Übergang in die freie Landschaft kann geschaffen werden?

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

- Hoßkirch liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Geltungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in östlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Hoßkirch. Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südwesten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an einen kleinen Waldbestand und landwirtschaftliche Flächen.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden und Osten sowie nach Westen in Richtung des Ortes Hoßkirch. Der Bereich ist von Süden, Westen und Osten her einsehbar. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung.
- Auf Grund der Einsehbarkeiten aus der freien Landschaft und der Nähe zur Ortschaft "Hoßkirch" kommt dem Bereich trotz der Randlage zum bestehenden Gewerbegebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das geplante Gewerbegebiet erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung.
- Das nördlich gelegene Feldgehölz wird im Bestand erhalten und vergrößert.

- Um den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern, werden umfangreiche Maßnahmen für eine möglichst verträgliche Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft umgesetzt. Hierfür wird insbesondere im Übergang zur freien Landschaft, d.h. Richtung Norden und Osten eine umfangreiche Ortsrandeingrünung (Eingrünungsstreifen) festgesetzt, auf dem Gehölzstrukturen zu entwickeln sind. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Festsetzung zur Begrünung der Gewerbedächer ist eine weitere Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglich.
- Die Grünordnungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild. Dennoch verbleibt nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt:

Äußerung:

Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die bestehenden Wohnnutzungen ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) für das Plangebiet sowie eine mögliche Erweiterung der Fa. Moog durchzuführen. Dabei sind die Gewerbebetriebe südlich der Landes-Straße L 286 als Vorbelastung zu berücksichtigen. Der maßgebliche Einwirkort befindet sich westlich des Plangebietes auf Fl.-Nr. 789/9 mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Bei Umsetzung eines Mischgebietes oder allgemeinen Wohngebietes südlich der Landes-Straße L 286 ist auch in diesem Bereich ein Einwirkort zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 286 sowie der Kreis-Straße K 8036 ein. In einer schalltechnischen Untersuchung sind die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Ein zu erwartender Konflikt soll mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen gelöst werden. Wird auf

Betriebsleiterwohnen verzichtet ist der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet für den Tagzeitraum (65 dB(A)) auch für den Nachtzeitraum heranzuziehen.

Aufgrund der geringeren Frequentierung ist die Kreis-Straße K 8036 in der schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt:

Stellungnahme:

Immissionen

Die Flächen des Gewerbegebietes liegen im Immissionsbereich der Kreisstraße 8036. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

- Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebietes "Gewerbegebiet Hoßkirch" und die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 286 ein.
- Die südlich und westlich liegenden Verkehrswege besitzen keine baulich getrennten Fuß- oder Radwege.
- Dem betrachteten Landschaftsraum kommt auf Grund der gewerblichen und infrastrukturellen Vorbelastungen dennoch keine hervorzuhebende Bedeutung für die Naherholung zu.
- Dem Geltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung. Die auf den umliegenden Wegen stattfindende Erholungsnutzung wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Verbindung mit den umfangreichen Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die umliegende Landschaft allerdings nicht wesentlich gestört.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 25.07.2017) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet (tagsüber/nachts 65/55 dB(A))

tagsüber in einem Abstand von bis zu 19 m und während der Nachtzeit in einem Abstand von bis zu 26 m zur Fahrbahnmitte der Landes-Straße überschritten werden. Da entlang der Landes-Straße L286 ein Anbauverbot von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden muss und somit ein Abrücken der geplanten Bebauung in Richtung Norden notwendig ist (siehe Baugrenze im Bebauungsplan), werden die Orientierungswerte im Bereich der überbaubaren Fläche tagsüber und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. Die zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen gewährleistet. Lärmschutz-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) tags/nachts 63/48 dB(A)/m² festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (Büro Sieber, 25.07.2017).

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes und der erwarteten, anzusiedelnden Betriebe nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet dennoch Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche

Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Ortsplanung:

Äußerung:

Das Ortsbild aus Richtung Osten gesehen ist aus Sicht des Denkmalschutzes zu schützen. In diesem Zusammenhang bleibt noch zu klären, in wie weit das Relief den Blick auf die Kirche und das Ortsbild positiv beeinflusst. Dies kann über eine Sichtbarkeitsanalyse erarbeitet werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.12.2015 des Landesamtes für Denkmalpflege:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten, weiteren Umgebung der Kirche St. Peter, die in beeindruckender Weise die Silhouette des Ortes beherrscht (siehe Fotos aus

dem Internet, dies scheint die "Schokoladenansicht" des Ortes zu sein, bitte die Fotos nur intern weiterverwenden, wir haben daran keine Rechte).

Aus denkmalfachlicher Sicht darf die beherrschende Stellung der Kirche nicht beeinträchtigt werden. Eine Bebauung, diese sich über die übliche und sich der Kirche unterordnenden Bebauung optisch erheben würde, würde aus unserer Sicht eine solche Beeinträchtigung darstellen.

Da mir die Situation und Topografie vor Ort nicht bekannt ist, wäre abzuklären, ob das angedachte Gewerbegebiet aus der Perspektive der "Schokoladenansicht" überhaupt sichtbar wäre bzw. wie hoch die dort geplanten Gewerbebauten in Erscheinung treten würden. In diesem Fall müssten sie sich in die "Horizontlinie" der bestehenden Bebauung einordnen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Im Norden Plangebiets sind auf Luftbildern ausgeprägte Verfärbungen zu sehen, die als archäologische Siedlungsspuren zu deuten sind. Außerdem sind uns im Umkreis um Hoßkirch viele Le-sefundstellen bekannt, die Funde steinzeitlicher und weiterer vorgeschichtlichen Siedlungen erbrachten. Es ist also im Plangebiet mit archäologischen Zeugnissen zu rechnen.

An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erforderlich.

Wir bitten folgendes festzuhalten:

- Der Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen ist drei Wochen vorher dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
- Der Oberbodenabtrag erfolgt in Anwesenheit eines Mitarbeiters der archäologischen Denkmalpflege.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 -Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

Stellungnahme vom 16.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Unsere am 11.12.2015 vorgetragenen Belange wurden aufgegriffen und es wurde versucht, diese mittels einer Sichtbarkeitsanalyse abzuarbeiten. Im Umweltbericht wurde schließlich festgestellt, dass das Vorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Umgebung der Kirche St. Peter führen wird. Nach unserer Auffassung kann das tatsächlich so sein, doch ebenso kann es durch das geplante Vorhaben schon zu einer Beeinträchtigung kommen.

Um das abschließend zu beurteilen, wäre eine Fotosimulation aus südwestlicher Sicht nötig. Konkret geht es um den Blick, den man von der K 8036 aus (zwischen der Bahnquerung und der Seebachbrücke) in Richtung Ortslage mit der Kirche als Dominante hat. Dahinter steckt die Fragestellung, ob "hinter" oder leicht versetzt neben der Silhouette der Kirche das Gewerbegebiet sichtbar wird und wenn ja, wie hoch und wie dominant dann dieses in Erscheinung bzw. in Konkurrenz zur Kirche tritt.

Um unsere vorsorglich vorzutragenden Bedenken zurückstellen zu können, ist eine Klärung dieses Sachverhaltes erforderlich. Dies kann gern direkt und auf bilateralem Weg geschehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag für die Ausarbeitung einer Fotosimulation aus südwestlicher Richtung ist auf Grund genauerer Aussagen bezüglich der Sichtbarkeit des Gewerbegebiets und der visuellen Konkurrenz zur Kirche nachvollziehbar. Das Erreichen exakter Aussagen setzt jedoch eine aufwendige Simulation voraus, die wiederum umfangreiche Datengrundlagen (exaktes Geländemodell, Simulation der Kirche, des Gewerbegebiets und aller umliegenden Gebäude, etc.) erfordert, was praktisch und mit vertretbarem Aufwand für die Gemeinde kaum zu realisieren ist.

Die von uns durchgeführte Sichtbarkeitsanalyse (siehe 8.2.4.12) zeigt auf, dass der von Ihnen angesprochene Bereich mit Blick von der Kreisstraße "K 8036" in Richtung Ortslage nicht innerhalb der ermittelten Flächen mit Sichtbarkeit liegt. In die von uns durchgeführte Sichtbarkeitsanalyse fließen bereits wichtige Parameter für eine genaue Aussage zur Sichtbarkeit mit ein, so dass eine visuelle Dominanz des Gewerbegebiets zur Silhouette der Kirche nicht zu erwarten ist.

Stellungnahme:

2. Archäologische Denkmalpflege:

Wie die Durchsicht der Unterlagen ergab, ist unsere Stellungnahme vom 17.11.2015 nur unvollständig in den Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Unter Punkt "5 Hinweise" bitten wir um Ergänzung eines Punktes "Denkmalschutz" mit folgendem Inhalt:

Im Norden Plangebiets sind auf Luftbildern ausgeprägte Verfärbungen zu sehen, die als archäologische Siedlungsspuren zu deuten sind. Außerdem sind uns im Umkreis um Hoßkirch viele Le-sefundstellen bekannt, die Funde steinzeitlicher und weiterer vorgeschichtlichen Siedlungen er-brachten. Daher ist im Plangebiet mit archäologischen Zeugnissen zu rechnen.

An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt "Denkmalschutz" entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Wir bitten folgendes festzuhalten:

- Der Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege drei Wochen vorher mitzuteilen.
- Der Oberbodenabtrag erfolgt in Anwesenheit eines Mitarbeiters der archäologischen Denkmalpflege.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmäler ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt "Denkmalschutz" entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden,

sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich der Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in den Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt "Denkmalschutz" aufgenommen.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

- Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Eine archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten ist dennoch erforderlich, da im Umkreis von Hoßkirch viele Lesefundstellen bekannt sind (steinzeitliche und vorgeschichtliche Siedlungen).
- Die Silhouette des Ortes ist geprägt durch die Kirche St. Peter, welche weit über den Ortsrand von Hoßkirch hinaus zu sehen ist.
- Dem Geltungsbereich kommt zum jetzigen Kenntnisstand eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden sind, kann von einer Beeinträchtigung abgesehen werden. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Tübingen, bzw. die zuständige untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen. Darüber hinaus ist der Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen drei Wochen zuvor dem besagten Landesamt mitzuteilen.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Silhouette des Ortes aufgrund eingeschränkter Sichtbarkeit der Kirche St. Peter ergibt sich durch den Geltungsbereich nur geringfügig. Auf Basis einer Sichtbarkeitsanalyse (Büro Sieber 16.09.2017) der Kirche in Abhängigkeit von Gewerbegebäuden ergeben sich nur im Osten und Norden des Geltungsbereichs Bereiche mit reduzierter Sichtbarkeit. Bei diesen Bereichen handelt es sich um Ackerflächen. Eine nachhaltige, negative Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Silhouette des Ortes Hoßkirch ist somit nicht gegeben.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Auf einem Teil der vorhandenen Gewerbebauten weiter südlich sind bereits Photovoltaikanlagen installiert.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.147 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist und nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund der im Geltungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von 200 m als günstig zu bewerten (Kategorie B1). Bei größeren Bohrtiefen wird die Anlage aufgrund der ausgeprägten Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig und eine Einzelfallprüfung ist erforderlich.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf Dächern möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren jährlichen Globalstrahlung und Sonnenscheindauer auch an.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind mit größerer Wahrscheinlichkeit geringe Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten:

- Die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft erfahren eine Veränderung von der landwirtschaftlichen Nutzung hin zu einer gewerblichen Nutzung des Landschaftsbildes.
- Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die geplante Gewerbebebauung als mögliche zukünftige Emissions-Quelle den Ortsrand prägen könnte. Die Beeinträchtigung des Menschen könnte sich daher geringfügig erhöhen.
- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Ackerfläche am Ortsrand mit geringer Hanglage (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Bewohner des nächstgelegenen Wohngebietes zurück (Schutzgut Mensch), weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Straßen- und ggf. auch Gebäudebaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) führen.

- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Ausweisung von Kiesabbauflächen auf der Gemarkung Ostrach gegeben. Hierfür ist in nordwestlicher Richtung des Plangebietes ein Abbaugelände sowie angrenzend ein Sicherungsgelände für einen späteren Abbau geplant. Die Planung führt mit einer möglichen Umsetzung der genannten Kiesabbauflächen zu einem größeren Eingriff in die Landschaft sowie einer Reduzierung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.
- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt:

Äußerung:

Es wird erläutert, dass wenn gewerbliche Flächen realisiert werden sollen, diese nur noch an dieser Stelle möglich sind, da das Gemeindegebiet von Schutzgebieten umschlossen ist. Dies sollte im Rahmen der Standortprüfung in die Begründung aufgenommen werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Aus den Planungsunterlagen ist ersichtlich, dass keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen sind, für die die höhere Naturschutzbehörde zuständig ist. Der Planer hat erkannt, dass die Betroffenheit der Schädigungs- und Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zielartenkonzeption des Landkreises Ravensburg) tangiert werden können. Es reicht deshalb in diesem Planungsstadium aus, wenn die untere Naturschutzbehörde die naturschutzfachliche Bewertung vornimmt.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

Durch die Planung ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) nach § 31 BNatSchG betroffen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb ist die Planung nach § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen, sofern mit emittierenden Betrieben zu rechnen ist. Merkmale hierfür sind Licht, Stickoxyde und PV-Elemente.

Da es sich bei dem FFH-Gebiet um ein Feuchtbiotop, flächenhaftes Naturdenkmal "Königseggsee" handelt, ist zu prüfen, ob in dem Biotopkomplex und im FFH-Gebiet stickstoffempfindliche Lebensraumtypen des Anhangs II und Arten des Anhangs IV vorkommen. Wenn dies der Fall ist, muss untersucht werden, ob Stickstoff-Depositionen und wassergefährdende Stoffe zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Lebensraumtypen und Arten führen können.

Biotop § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG

Zu den kartierten Heckenbiotopen ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Die Auflagen sind nötig, um Auswirkungen auf Ruhe- und Lebensstätten von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu reduzieren sowie zum Schutz von Gehölzen im Biotop bzw. in den angrenzenden Gehölzflächen (§§ 1 Abs. 2, 44 Abs. 1, § 30 BNatSchG).

Biotopverbund § 21 BNatSchG, § 22 BNatSchG

Auf den Fachplan landesweiter Biotopverbund wird hingewiesen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Biotopverbund Offenland mittlere Standorte an (§ 22 NatSchG). Ggf. ist der Biotopverbund im Flächennutzungsplan zu sichern.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 600 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Hierbei handelt es sich um Moore, Seen und Weiher, extensive Feuchtwiesenbereiche, Laub-, Nadel- und Mischwaldbestände und Bäche mit Auwäldern sowie intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Eine FFH-Vorprüfung wurde zu einem südlich vom Geltungsbereich angrenzenden Gebiet bereits durchgeführt. Demnach sind als Wirkfaktoren insbesondere Lichtimmissionen, Reflektionen durch Photovoltaikanlagen sowie mögliche Stickoxid-Einträge zu berücksichtigen. Künstliche Lichtquellen können bei Nacht zu einer für Nachtinsekten anlockenden Wirkung führen. Im Extremfall könnte dies einen Populationsrückgang einzelner Arten bewirken. Wenn die Vielfalt und Zahl der Insekten abnimmt, kann sich dadurch u. U. auch die Nahrungsgrundlage anderer Tiere, wie z.B. von Fledermäusen oder Fischen, verschlechtern. Um die optischen Wirkungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren, wird in den nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, welche die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel sicherstellt (Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteter, vollständig insektendicht eingekofferten (staubdichter) LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m). Das geplante Gewerbegebiet ist in Richtung Südwesten und Süden zum Teil durch die bereits vorhandene Bebauung abgeschirmt. Eine zusätzliche Abschirmwirkung soll durch Baumpflanzungen entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs erzielt werden, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. In der Gesamtbetrachtung der o.g. Punkte können daher durch optische Emissionen verursachte Verschlechterungen im betrachteten FFH-Gebietsteil vermieden werden. Installierte Photovoltaikanlagen reflektieren polarisiertes Licht in ähnlicher Weise wie Wasserflächen und können daher eine Lockwirkung für an Gewässer gebundene Insekten haben. Durch diese Lockwirkung kann es zu Fehl-Eiablagen auf den PV-Modulen kommen. Um diese optischen Wirkungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren, soll in den nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen werden, welche die Verwendung insektenschonender Photovoltaikanlagen sicherstellt. Konkret sieht die Festsetzung vor, dass nur Photovoltaikanlagen zu installieren sind, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Durch die genannte Festsetzung können erhebliche Beeinträchtigungen für charakteristische (Insekten-) Arten gewässergebundener Lebensraumtypen vermieden werden. Im Rahmen der geplanten gewerblichen Nutzung des Geltungsbereiches wird es zur Emission von Stickoxiden kommen. Wahrscheinliche Quellen sind Feuerungsanlagen zur Beheizung der Gebäude/Hallen oder solche, die für bestimmte Produktionsprozesse erforderlich sind. Zudem wird der Kfz-Verkehr durch

Kunden, Mitarbeiter, Anlieferung usw. zu weiteren Emissionen führen. Auf Grund der energieeffizienten Bauweise der heutigen Neubauten und des infolge dessen geringen Heizbedarfs ist von den Heizanlagen kein relevanter Zusatzbeitrag zu den Stickoxidimmissionen zu erwarten. Weitere Emissionen, die von Produktionsanlagen oder Verkehrsströmen ausgehen, hängen wesentlich von der Art der sich ansiedelnden Betriebe ab. Da erwartet wird, dass sich hauptsächlich Holz verarbeitende Betriebe ansiedeln werden, sind keine Stickstoff-Emissionen mit erheblichem Ausmaß für die entsprechenden LRTs zu erwarten. Für das o.g. FFH-Gebiet sind im Standarddatenbogen auch Lebensraumtypen (LRTs) aufgeführt, die auf Stickstoff empfindlich reagieren (z.B. lebende Hochmoore, kalkreiche Niedermoore, Pfeifengraswiesen). In den nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes (Feuchtgebiet Seebach und Königseggsee) liegen jedoch keine dieser LRTs. Das Feuchtgebiet Seebach ist überwiegend durch Land-Schilfröhricht und Weiden-Feuchtgebüsche geprägt. Rund um den Königseggsee liegen zunächst Verlandungsbereiche (mit Schilfgürtel, Weiden-Feuchtgebüschen, Großseggenrieden und Feldgehölzen). Der überwiegende Teil der FFH-Flächen am Königseggsee umfasst jedoch Wald (der natürlichen Entwicklung überlassene, ehemalige Altersklassen-Fichtenbestände mit Erlen und Birken, kleinflächig Feuchtgebüsch auf Moorboden). Auf Grund der genannten Lebensräume ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass mögliche Stickoxid-Einträge aus dem geplanten Gewerbegebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen der LRTs oder Arten im betroffenen FFH-Gebietsteil führen werden. Weitere Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" befindet sich in östlicher Richtung in einem Abstand von etwa 2 km zum Plangebiet, südwestlich der Ortschaft Eichstegen (Abstand etwa 800 m). Hierbei handelt es sich um den LRT 91E0* "Auenwälder mit Erle, Esche, Weide", welcher ebenfalls gem. § 33 NatSchG BW als Waldbiotop (Sumpfwälder) "Feuchtwald am Dornenweiher SW Eichstegen" (Nr. 2-8022-436-3017) kartiert ist und als Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Wald beschrieben wird. Der Lebensraumtyp bzw. das Biotop wird im Erhebungsbogen zum Biotop als Erlen-Feuchtwald im Rückstaubereich des Dornenweihers beschrieben. Dieser besitzt allerdings wenige Übergänge zu einem Erlenbruchwald. Des Weiteren sind einzelne Wirtschaftspappeln sowie im nördlichen Randbereich Fichten-Gruppen aufzufinden. Der genannte LRT befindet sich in einem geringerwertigen Zustand. Um negative Einflüsse und Verschlechterungen des LRTs ausschließen zu können, greifen auch hier die oben bereits genannten Maßnahmen (Festsetzungen) im Rahmen des Bebauungsplanes welche die Einflüsse auf die bestehende Flora und Fauna reduzieren. Die Problematik von Stickstoffempfindlichen LRTs aufgrund Emissionen aus dem Plangebiet ist auf Grund der Ansiedlung von hauptsächlich Holz verarbeitenden Betrieben (siehe hierzu Bedarfsnachweis in Kapitel 7 Begründung – Städtebaulicher Teil) geringfügig und kann auf Grund des Landschaftsreliefs sowie der hauptsächlich bestehenden Windrichtung in westlicher Richtung als nicht erheblich eingestuft werden. Weitere Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 9 m östlich, 60 m nordöstlich und 25 m nördlich liegen Teilflächen des geschützten Biotopes "Feldhecken östlich Hoßkirch" (Nr. 1-8022-436-0165). 100 m nördlich liegt das Biotop "Gehölze südwestlich Hüttenreute" (Nr. 1-8022-436-0166). Etwa 100 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein weiteres biotopkartiertes Feldgehölz ("Hecken nordöstlich Hoßkirch", Nr. 1-8022-436-0167). Im weiteren Umfeld finden sich etliche weitere dem Biotopschutz unterliegende Hecken (z.B. knapp 300 m südöstlich "Hecken östlich Hoßkirch", Nr. 1-8022-436-0160, etwa 300 m westlich "Hecken Hoßkirch Ortsrand Nord", Nr. 1-8022-436-0150). Eine Fläche der Waldbiotopkartierung "FND 'Torfstichwald Hoßkirch'" (Nr. 2-8022-436-3012) liegt etwa 280 m südlich des Geltungsbereiches. Dieses Biotop ist gleichzeitig als Naturdenkmal geschützt. Alle genannten Biotope bleiben von der Planung unberührt.
- Der Geltungsbereich ist von Flächen und Suchräume des Biotopverbundes mittlerer Standorte umgeben. Etwa 25 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich bspw. ein 500 m-Suchraum. Der besagte Suchraum wird nicht von dem Geltungsbereich überlagert. Somit ergeben sich (wahrscheinlich) nur geringfügige Auswirkungen.
- Das Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr. 4.36.050) liegt etwa 85 m südlich. Es erfährt durch die Planung keine Veränderungen.
- Etwa 750 m westlich vom Gebiet liegt ein Wasserschutzgebiet "Jettkofen" (Nr. 437052). Es ist nicht von der Planung betroffen.
- Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Feldgehölz (Feldhecke), welches zwar nicht amtlich kartiert ist, als solches jedoch im Rahmen der Umweltprüfung für die vorliegende Planung klassifiziert wurde. Dieses wird im Zuge der Planung als zu erhalten festgesetzt.

Biotopverbund:

- Bei den um das Plangebiet umliegenden Flächen handelt es sich laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" um eine Kernfläche sowie großflächige Suchräume im Biotopverbund mittlerer Standorte. Gemäß der artenschutzrechtlichen Begehung (Artenschutzrechtliches Gutachten 25.11.2016, Büro Sieber) ist jedoch vor Ort keine besondere Biotopverbundfunktion erkennbar; insbesondere für bodengebundene Tierarten wird eine mögliche Verbundfunktion durch die relativ isolierte Lage innerhalb zweier Straßenverläufe beeinträchtigt.
- Möglicherweise kommt es zu einer kurzzeitigen Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten während der Bauzeit. Langfristige Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind allerdings nicht direkt erkennbar, da die sich östlich befindende Kernfläche sowie die Suchräume der im Biotopverbund mittlerer Standorte geführte Baumreihe nicht unmittelbar an das Plan-

gebiet angrenzt. Die am neu entstehenden Ortsrand auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Neupflanzungen standortheimischer Gehölze können zudem langfristig ebenfalls eine Trittsteinfunktion übernehmen. Auch in den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen.

- Für bodengebundene Tierarten ist die Fläche wegen der intensiven Ackernutzung bereits im Bestand ein wenig geeigneter Wanderkorridor. Nur das nördlich gelegene Feldgehölze kann als Biotopverbundelement aufgeführt werden. Sofern dennoch einzelne Tiere diesen Bereich durchqueren, können sie zukünftig entlang der Ost-Nordgrenze des geplanten Baugebietes (Bereich der festgesetzten Strauch-/Baumpflanzungen) wandern. Eine erhebliche Einschränkung des Biotopverbunds durch die Planung entsteht daher nicht.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die rund 800 Einwohner zählende Gemeinde Hoßkirch plant die Ausweisung einer neuen, rund 3 ha umfassenden gewerblichen Baufläche nördlich der L 286.

Da der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist der Bedarf für eine entsprechende Flächenausweisung detailliert zu belegen, wobei die Ausweisung neuer Gewerbeflächen insbesondere für den Erweiterungsbedarf der im Ort bereits ansässigen Firmen vorzusehen ist.

Ein entsprechender Bedarfsnachweis (unter Darlegung der konkreten Erweiterungspläne namentlich benannter Firmen) wird nicht geführt. Zudem sind nach den hier vorliegenden Unterlagen im FNP noch freie Gewerbeflächen südlich der L 286 vorhanden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung)

Darstellung des Bedarfs der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Mit Grund und Boden soll nach § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, ist die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auszuschöpfen. Vorrangig sind Lücken in bestehenden Gebieten zu schließen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die vorliegende Planung entwickelt sich in die freie Landschaft hinaus. Der Bedarf für das Gewerbegebiet muss dargestellt werden.

Landschaftsplan

Mit dem vorliegenden Bauleitplan werden im Landschaftsplan festgehaltene Maßgaben wesentlich verändert. Auf der Fläche sollen nach dem Landschaftsplan 2020 Feldhecken entwickelt werden. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist auch eine Änderung des Landschaftsplans notwendig.

Ergänzende Stellungnahme vom 12.01.2018 zur Machbarkeitsuntersuchung des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Weiterhin ist die Gemeinde Hoßkirch mit dem Gemeindeverwaltungsverband Altshausen derzeit dabei, eine Fläche für ein interkommunales Gewerbegebiet zu suchen. Verwiesen wird auf den Vermerk über die Besprechung vom 22.02.2017 im Landratsamt Ravensburg. Da sich ein Standortvorschlag für das gewünschte interkommunale Gewerbegebiet auf Gemarkung Hoßkirch befindet, würde sich die Entwicklung des vorliegend geplanten Gewerbegebiets erübrigen. Zur vorliegenden FNP-Änderung wird daher um die Ergänzung von Aussagen zum Planungsstand für das geplante interkommunale Gewerbegebiet gebeten. Wie bereits in der Stellungnahme vom 14.12.2015 aufgeführt, ist die östliche Teilfläche des Flurstücks 794 (0,7 ha) südlich der L 266 bereits als geplante gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt, weshalb um Erläuterung gebeten wird, warum diese Fläche nicht vorrangig entwickelt wird. Ggf. ist diese Fläche als Kompensation für die Neuausweisung aus dem FNP heraus zu nehmen.

Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst abgegeben werden, wenn

- die konkreten Erweiterungspläne namentlich benannter Firmen,
- die gewünschten Aussagen zum Planungsstand für das vorgesehene interkommunale Gewerbegebiet und
- Aussagen zur Entwicklung des östlichen Teilbereichs des Flurstücks 794

vorliegen. Dabei können entweder die Unterlagen entsprechend aktualisiert oder die erforderlichen Informationen separat sowohl dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben als auch dem Regierungspräsidium zugesandt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zutreffend ist, dass die Gemeinde Hoßkirch gemeinsam mit dem Gemeindeverwaltungsverband Altshausen an einer Voruntersuchung bezüglich der Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes beteiligt gewesen ist. Die Planungen auf dem Gebiet der Gemeinde Hoßkirch werden jedoch nicht weiterverfolgt. Eine weitere Beteiligung seitens der Gemeinde Hoßkirch ist nicht vorgesehen. Vielmehr haben sich folgende Mitgliedsgemeinden des GVV-Altshausen an der Planung eines interkommunalen Gewerbegebietes beteiligt: Gemeinde Altshausen, Bad Saulgau; Gemeinde Boms, Gemeinde Königseggwald, Ostrach, Gemeinde Riedhausen und die Gemeinde Ostrach. Bislang wurde hier nur eine Voruntersuchung zur Ermittlung von potenziell möglichen Standorten für ein interkommunales Gewerbegebiet durchgeführt, weitere Verfahrensschritte sind nicht erfolgt. Ob und in welcher Form ein interkommunales Gewerbegebiet im GVV-Altshausen realisiert werden kann, ist derzeit in keinster Weise abzusehen.

Auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Hoßkirch besteht jedoch eine akute Nachfrage an einer zusätzlichen Gewerbefläche zur Deckung des örtlichen Bedarfes sowie zur Verlegung des gemeindlichen Bauhofes. Sollte diese benötigte Gewerbefläche nicht geschaffen werden können, ist zu befürchten, dass die betreffenden Gewerbebetriebe in andere Gemeinden abwandern.

Die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Flächen befinden sich im Eigentum der Firma Moog, die bereits westlich dieser Fläche ansässig ist und eine Erweiterung in östliche Richtung plant. Diese Fläche steht für das Vorhaben daher nicht zur Verfügung.

Seitens der Gemeinde Hoßkirch wurden entsprechende Nachweise beim RP Tübingen vorgelegt und somit der Bedarf entsprechend begründet, bzw. nachgewiesen.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Hoßkirch plant die Ausweisung einer neuen, rund 3 ha großen gewerblichen Baufläche nördlich der L 266.

Da der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist der Bedarf für eine entsprechende Flächenausweisung detailliert zu belegen.

Hinsichtlich des zu führenden Bedarfsnachweises wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 12.01.2018, Az.: 21-11/2473.2-01.0, zur Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV Altshausen sowie die E-Mail vom 03.05.2018 verwiesen.

Eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" kann erst erfolgen, wenn die entsprechenden Informationen vorliegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde Hoßkirch hat konkreten Bedarf an einer zusätzlichen Gewerbebebietsfläche, der durch Anfragen dreier ortsansässiger Gewerbebetriebe begründet wird. Diese Nachfrage der Betriebe ist längerfristig verbrieft und bei der Gemeinde Hoßkirch bekannt. Es handelt sich hierbei um Gewerbetreibende aus den Bereichen Holzverarbeitung, Naturhausbau und Elektronik, die auf ihren aktuellen Flächen keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten haben oder zur Modernisierung bzw. Vereinfachung ihrer betrieblichen Abläufe einen neuen Standort benötigen. So möchte beispielsweise ein Betrieb mit Sitz innerhalb von Hoßkirch in das neue Gewerbegebiet umsiedeln, da der bisherige Standort infolge der umgebenden Wohnbebauung keinerlei Erweiterungsmöglichkeit bietet und somit auch die zukünftige Betriebsführung nicht gesichert ist. Somit droht der Gemeinde Hoßkirch ein Verlust an Arbeitsplätzen und wirtschaftlichen Einnahmen durch ein Abwandern der Betriebe.

Um ein solches Abwandern aus dem Gemeindegebiet zu verhindern, muss die Gemeinde Hoßkirch hier bauleitplanerisch tätig werden. Die betreffenden Flächen sind die einzigen im Gemeindegebiet, die für die Entwicklung als gewerblich nutzbare Bauflächen in Frage kommen.

Weiterhin soll der gemeindliche Betriebsbauhof in das neue Gewerbegebiet umgesiedelt werden, somit werden hier ebenfalls entsprechende Flächen benötigt.

Entsprechende Informationen zum Bedarf wurden seitens der Gemeinde Hoßkirch dem Regierungspräsidium vorgelegt und abgestimmt. Das Regierungspräsidium hat mit Nachricht vom 24.11.2018 den Ausführungen der Gemeinde Hoßkirch zugestimmt und den Bedarfsnachweis akzeptiert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.10.2018:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe auch Kapitel 3.3 "Übergeordnete Planungen, ..." in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan (Fassung vom 23.05.2006) und Landschaftsplan (Fassung vom 30.03.2006):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan

getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Vorgaben des Landschaftsplanes ebenfalls nicht übereinstimmen, ist auf Grund § 18 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 26.02.2018 berücksichtigt.**

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:

Äußerung:

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll im Regelverfahren gemäß EAG-Bau erfolgen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen einheitlich 10 m. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange

der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

Rechtsgrundlage: Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22 Abs. 1 u. 2

Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

So wie in § 9 Abs. 8 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan ein geringerer Abstand zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

In Anlehnung an die in § 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt / Gemeinde und Regierungspräsidium möglich, eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern (BVerwGE v. 30.05.97, DVBl. 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Stadt / Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 12 Abs. 4 FStrG, § 29 Abs. 2 StrG).

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Das Regierungspräsidium -Abteilung Straßenwesen und Verkehr- erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zur vorgelegten Machbarkeitsuntersuchung.

Zum Entwurf: Standort "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" nördlich der Hauptstraße

Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der L 286 ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt:

Stellungnahme:

Baugrenzen

Für die Baugrenzen entlang der Kreisstraße muss ein Mindestabstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand von 15 m eingehalten werden.

Entwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten (§ 3 (1) 5 WHG).

Bepflanzung

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen muss ein Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der K 8036 von 7,50 m, ausgehend von einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 100 km/h, eingehalten werden.

Versorgungs- und Abwasserleitungen

Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.

Die Zuständigkeit für Stellungnahmen zu der im Planbereich liegenden Landesstraße 286 liegt beim RP Tübingen, Ref. 45

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.

1.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Gegen die entlang der L 286 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 26.02.2018 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Baugrenzen wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

1.2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Entlang der Landesstraße ist ein 20 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von Hochbauten und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, d. h. bauliche Anlagen z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich des freizuhaltenden Streifens entlang der Landesstraße wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich entlang der Landesstraße "L 286" sind Grünflächen festgesetzt. Eine Nutzung als Stellplatz, Nebenanlage oder Garage ist aus diesem Grund nicht möglich. Vielmehr wird der Bereich des Plangebietes genutzt, um das für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers nötige Retentionsbecken aufzunehmen (in der öffentlichen Grünfläche) und als Eingrünung des Gewerbegebietes zu dienen (Bereich der privaten Grünfläche). Durch diese Zweckbestimmung wird der angesprochene Bereich von Hochbauten und baulichen Anlagen freigehalten.

Stellungnahme:

1.3. Retentionsbereich

Die Retentionsfläche kann im Anbauverbot der Landesstraße zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand eingehalten wird.

Um Beteiligung im Wasserrechtsverfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich des einzuhaltenden Anbauverbotes der Retentionsfläche zur Landesstraße "L 286" wird zur Kenntnis genommen. Das für die Erschließungsplanung beauftragte Planungsbüro hat die Lage des Retentionsbeckens im Zuge der Durchführung der Planung mit dem RP Tübingen-Außenstelle Ravensburg abgestimmt und diese an der Planung beteiligt. Nach vorliegenden Informationen (Email des RP Tübingen vom 28.12.2017) bestehen in dieser Hinsicht keine Einwände bezüglich des geplanten Abstandes von 12,00 m des Beckens zur Landesstraße "L 286".

Es ist durch die Topographie im Plangebiet auch keine effektive, alternative Planung hinsichtlich der Lage und Ausdehnung des Retentionsbeckens möglich.

Der Bitte um eine Beteiligung im Wasserrechtsverfahren wird nachgekommen.

Stellungnahme:

1.4. Zufahrten

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 286 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der Landesstraße durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Bereich entlang der Landesstraße "L 286" sind Grünflächen festgesetzt. Eine Zufahrt zu anliegenden Grundstücken von der Landesstraße "L 286" aus ist aus diesem Grund nicht möglich und planerisch auch gar nicht vorgesehen. Vielmehr wird der Bereich des Plangebietes genutzt, um das für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers nötige Retentionsbecken aufzunehmen (in der öffentlichen Grünfläche) und als Eingrünung des Gewerbegebietes zu dienen (Bereich der privaten Grünfläche). Durch diese Zweckbestimmung wird der angesprochene Bereich von Hochbauten und baulichen Anlagen freigehalten. Die Zufahrt in das neue Gewerbegebiet erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße "K8036".

Stellungnahme:

1.5. Entwässerung

Der L 286 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept durch das damit beauftragte Erschließungsplanungsbüro unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke erstellt. Eine Zuführung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich heraus auf die Landesstraße "L286" wird damit vermieden.

Stellungnahme:

1.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Ravensburg - Straßenbauamt - vorgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich der Ver- und Entsorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und entsprechend bei der konkreten Bauausführung, bzw. bei nötigen Arbeiten berücksichtigt. Eine direkte Relevanz für den Bebauungsplan besteht jedoch nicht.

Stellungnahme:

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Die Gemeinde Hoßkirch wird gebeten das Regierungspräsidium Tübingen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Wunsch der weiteren Beteiligung des Regierungspräsidiums Tübingen wird nachgekommen.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Zu Nr. 7.1.4.6 Parallelverfahren Flächennutzungsplan:

§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB verlangt für das Parallelverfahren, dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans ein Stand des Flächennutzungsplanverfahrens erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Nach dem Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom 12.01.2018 ist aus Sicht der Raumordnung noch keine abschließende Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung hinsichtlich der durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen. Der GVV Altshausen hat auf der Verbandsversammlung vom 19.04.2018 den Feststellungsbeschluss über die Entwurfsfassung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" gefasst. Die Unterlagen wurden auch bereits dem Landratsamt Ravensburg zur Genehmigung vorgelegt. Somit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 2 erfüllt.

Eine abschließende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt, die Gemeinde Hoßkirch hat sich in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium intensiv mit dem geforderten Bedarfsnachweis auseinandergesetzt und diesen erbracht.

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.4: Die Festsetzung des 'natürlichen' Geländes als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO ist als Bezugspunkt grundsätzlich nicht geeignet ist, da dieses nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu der Festsetzung des natürlichen Geländes als Bezugspunkt wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist nachvollziehbar, aber durch die Einarbeitung der Höhenlinien im

Plan kann das natürliche Gelände abgelesen werden. Die Festsetzung wird für die Höhe der Gebäude als ausreichend gesichert angesehen.

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.14: Was meinen Sie mit: . . . auf dem Grundstück zu "speichern"? Bitte erläutern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Frage hinsichtlich der Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet wird zur Kenntnis genommen.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser muss privat in einem unterirdischen Speicherbauwerk oder in einer Erdmulde gespeichert werden. Die Abwirtschaftung des privaten Speichers darf mit maximal 2 l/s in den öffentlichen Kanal erfolgen.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Nr. 2.3: Festsetzung mit Bezug zu einer DIN-Vorschrift:

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (29.7.2010 4 BN 21.10) muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können, wenn eine Festsetzung auf die DIN-Vorschrift verweist und sich erst aus dieser Vorschrift ergibt unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Die Planbetroffenen müssen sich vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können.

Dies ist gewährleistet, wenn die DIN ohne weiteres öffentlich zugänglich ist (vgl. Bekanntmachung im GABl.) und die Stelle angegeben wird an der sie eingesehen werden kann.

Wir empfehlen, die Flurstücks-Nr. 789/8 im Plan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den DIN-Vorschriften wird zur Kenntnis genommen. Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift wird beim Rathaus der Gemeinde Hoßkirch, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gestellt. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

Die Anregung hinsichtlich der Aufnahme des Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 789/8 wird zur Kenntnis genommen. Der Ansichtsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend redaktionell angepasst, so dass das Flurstück sichtbar ist.

Stellungnahme:

Nr. 2.17: Bitte erläutern Sie in der Begründung, welche Funktion diese "Pufferzone" hat. Handelt es sich bei der Festsetzung dieser privaten Grünfläche um einen Grundzug der Planung?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die unter 2.17 festgesetzte private Grünfläche ist ein Grundzug der Planung. Dies ergibt sich aus ihrer Funktion heraus, als Übergangsbereich die in der öffentlichen Grünfläche enthaltenen bzw. neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen vom direkt angrenzenden Betrieb der Gewerbeflächen räumlich abzugrenzen und dadurch die Beeinträchtigungen durch die alltäglichen Betriebsabläufe auf die Gehölzstrukturen zu reduzieren und abzupuffern. In Kombination mit dem Gehölzstreifen auf den öffentlichen Grünflächen trägt sie weiterhin zur Eingrünung des Gewerbegebiets und damit auch zur Reduktion der Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet auf die Umgebung bei.

Die Erläuterung wird entsprechend in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 2.24: Die Bäume entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Plan sollten so eingetragen werden, dass das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) beachtet ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise bezüglich der Bäume im östlichen Geltungsbereich werden zur Kenntnis genommen.

Die Bäume entlang des östlichen Geltungsbereichs sind als nicht zwingend an dem im Plan eingezeichneten Ort festgesetzt, ihre Pflanzung kann somit variabel innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) wird dadurch berücksichtigt.

Stellungnahme:

Nr. 3, Zuordnung:

Es ist nicht klar, welcher Text hier als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB gelten soll. Wir empfehlen daher in der linken Spalte oder als Zwischenüberschrift einzufügen: "Zuordnung" und den weiteren Text davon abzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der textlichen Ausarbeitung redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

Begründung

Nr. 8.1.2.3, 8.3.4.2: Wir weisen darauf hin, dass es im Textteil keine Festsetzung gibt, die eine Beschränkung für die Ansiedlung von Betrieben vorsieht, die hauptsächlich Holz verarbeiten. Die Begründung auf S. 38 ist daher zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grund der erwarteten Ansiedlung von hauptsächlich Holz verarbeitenden Betrieben, besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung einer Beschränkung für die Ansiedlung sonstiger Betriebe. Die Begründung auf S. 38 bezüglich der Betroffenheit der Lebensraumtypen bleibt daher bestehen.

Stellungnahme:

Nr. 8.2.3.4: Die geplanten kleinen Aufschüttungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind im Plan noch nicht eingetragen, PlanZV Nr. 11.1.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante kleine Aufschüttung im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden gemäß der PlanZV Nr. 11.1 nachgetragen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:

Äußerung:

Von Seiten des Regierungspräsidiums von Tübingen wird die Zufahrt über die L 286 ausgeschlossen. Von Seiten des Landratsamtes Ravensburg ist die K 8036 nicht für die Anbindung und Erschließung des Gewerbegebietes geeignet. Daher bleibt die Erschließungsfrage zum aktuellen Zeitpunkt offen und muss zu einem späteren Zeitpunkt, ggf. im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben, geklärt werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Die Ortsumfahrung L 286 Hoßkirch ist nach derzeitigem Stand (Entwurf) der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes (GVP-BW 2013) nicht mehr im Maßnahmenplan enthalten. Ausbaumaßnahmen der L 286 bestehen derzeit nicht.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Erschließungsbereiches an der freien Strecke der L 286 und K 8036. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Jede zusätzliche Zufahrt ist eine Gefahrenstelle und beeinträchtigt den fließenden Verkehr.

Das Einverständnis für die Anlegung einer weiteren neuen Zufahrt zur L 286 kann daher nicht zugelassen werden, weil eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs in nicht vertretbarem Maße zu erwarten wäre.

Eine verkehrliche Erschließung über die K 8036 im mittelbaren Bereich der Einmündung der K 8036 in die übergeordnete L 286 ist aus Sicht des Regierungspräsidiums verkehrstechnisch ohne weiteres möglich.

Die straßenrechtlichen Belange an der Kreisstraße werden vom Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt wahrgenommen.

Weitere Details werden im Bebauungsplanverfahren abgestimmt.

Die Gemeinde Hoßkirch wird gebeten das Regierungspräsidium Tübingen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1 Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dieses nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

1.2 Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 1 StrG i. V. m. § 18 StrG für Baden-Württemberg

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

In Anlehnung an die § 9 Abs 8 FStrG und § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Bau eines straßenbegleitenden Rad- und Gehweges entlang der K 8036 zwischen Hoßkirch und Hüttenreute.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zufahrt

Es wird davon ausgegangen, dass eine Erschließung des Gewerbegebietes über die L 286 erfolgt.

Eine Zufahrt von der Kreisstraße 8036 kann wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenverkehrsbehörde:

Stellungnahme:

Es bestehen grundsätzlich keine Anregungen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes Hoßkirch Ost über die L 286 bzw. K 8036 ist jeweils mit dem RP Tübingen - Referat 45 bzw. LRA-Straßenbauamt i.H. abzustimmen.

Zu den beiden nachgereichten Fragen:

Grundsätzlich werden zu der u.g. Machbarkeitsuntersuchung aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht im Einvernehmen mit der Polizei keine Bedenken geäußert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der Erweiterung der Fa. Moog über die bereits vorhandene erfolgt. Ansonsten wäre dies mit dem Straßenbaulastträger der L 286 Reg. Tübingen - Referat 45 abzustimmen.

Auch bei der Bebauung der Fl.-St. 85 + 41 wird davon ausgegangen, dass die Bauvorhaben über die bereits vorhandenen Erschließungen erfolgen.

Stellungnahme vom 15.05.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Erschließung bei künftiger Erweiterung

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine verkehrliche Erschließung von der freien Strecke der L 286 nicht zugelassen werden kann. Für die etwaige künftige Erweiterung der Bauflächen ist deshalb von vornherein eine entsprechende Erschließung über Gemeindestraßen vorzusehen, z. B. durch Festlegung entsprechender Fahrbahnbreiten innerörtlicher Straßen und Ausweisung von Flächen für ihre spätere mögliche Verlängerung innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Planung muss entsprechend darauf abgestimmt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung hinsichtlich der Erschließung bei künftigen Erweiterungen des Gewerbegebietes wird zur Kenntnis genommen.

Das Erschließungskonzept sieht eine Anbindung des Gewerbegebietes über die Kreisstraße "K 8036" vor. Eine Erweiterung des neugeplanten Gewerbegebietes ist derzeit nicht vorgesehen, ein weitergehender Bedarf an gewerblichen Grundstücken ist auch derzeit nicht gegeben. Die Fahrbahnbreite der inneren Erschließung wäre aber im theoretischen Falle einer Erweiterung aber geeignet, um auch diesen Verkehr aufzunehmen.

2.1.3 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 15.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Rechts- und Ordnungsamt - Kreisbrandmeister:

Stellungnahme:

Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 04.04.2018 zur Fassung vom 26.02.2018 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 28.12.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 28.12.2017:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Achtung ab 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse ! Bitte nur noch diese benützen.

Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet: T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de

Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Die Leitungen werden bei der konkreten Bauausführung und der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Bei eventuell nötigen Verlegungsmaßnahmen oder Eingriffen wird die Telekom rechtzeitig durch die für die Bautätigkeiten verantwortlichen Büros, bzw. Baufirmen informiert.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hoßkirch Ost" dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Bedarfes an gewerblich nutzbaren Flächen für die ortsansässigen Gewerbetreibenden. Die Ausweisung des Gewerbegebietes am Ortsrand soll der Schaffung von Arbeitsplätzen für die lokale Bevölkerung dienen und die Entwicklung des Ortes langfristig vorantreiben. Mit der Entwicklung an dieser Stelle kann eine städtebaulich sinnvolle sektorale Entwicklung des Ortes Hoßkirch unterstützt werden. Aufgrund der Lage des Gebietes an der wichtigen Verkehrsachse (L 286) zwischen Altshausen und Ostrach, ist diese Stelle für ein Gewerbegebiet gut geeignet.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

Der Bereich erscheint durch die Lage im Gemeindegebiet, sowie dem Zuschnitt und der Topographie für eine Entwicklung als Gewerbegebiet (GE) geeignet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur und des bereits im Süden anschließenden Gewerbebetriebes ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich, auch in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Hoßkirch. Die Gemeinde Hoßkirch verfügt an anderer Stelle keine für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geeigneten Flächen, die kurz- oder mittelfristig verfügbar wären.

3.2.1 Standort-Wahl:

Für den überplanten Bereich bestand von der Gemeinde Hoßkirch eine konkrete Anfrage. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist die Erschließung über die bestehende Straßenverkehrssituation sowie über das im Süden des Plangebietes bestehende Gewerbegebiet, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

Die Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet und die gute Erschließungssituation über die K 8036. Die Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild können durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen verträglich gestaltet werden.

Das Bebauungsplan-Konzept wurde so angepasst, dass das wertvolle nördlich gelegene Feldgehölz erhalten werden kann.

Es wurden zwei Planungs-Alternativen im Rahmen einer Standortalternativen Prüfung am 28.10.2016 (Vor-Ort-Termin zur Klärung der Belange der Raumordnung und Regionalplanung) erarbeitet. Im Folgenden werden ausschlaggebenden Ausschlusskriterien zu den weiteren Alternativstandorten dargelegt:

- Alternativ-Fläche "Hoßkirch-Ost": Vorteile sind die geeignete Ortsrand-Lage im Hauptort der Gemeinde Hoßkirch; Vorprägung durch südlich angrenzende Nutzungen; Zuschnitt der Fläche; Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Problemfelder ergeben sich in der Erschließung (Zufahrt ins Gewerbegebiet); Ortsbild durch Entwicklung einer gewerblichen Baufläche möglicherweise beeinträchtigt (Sichtbarkeitsanalyse vom Landratsamt Ravensburg angeregt). Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft.
- Alternativ-Fläche "Kiesgrube": Vorteile sind die bestehende Anbindung/Einmündung in die K 8036; Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen; Vorprägung des Bereiches durch bestehende Nutzung; geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes. Problemfelder ergeben sich in der fehlenden Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen; Rekultivierung auf Grund derzeitigen Nutzung erforderlich; Gelände erst nach erfolgter Rekultivierung verfügbar; hoher Abstimmungsaufwand mit Fach- und Genehmigungsbehörden. Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft mit Abgrabungen.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsplanung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hoßkirch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebietes Modifizierungen wie folgt vorgenommen:

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für die Anlagen nach Nr. 2 muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Ortskern von Hoßkirch zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet.
- Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Es ist erklärter städtebaulicher Wille der Gemeinde Hoßkirch, Einzelhandelsbetriebe in integrierten, zentraleren Lagen anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Benutzung.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Durch die Ausweisung des "Gewerbegebietes Hoßkirch Ost" ist mit Lärmeinwirkungen auf die schützenswerte Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wurden Emissionskontingente tagsüber/nachts von 63/48 dB(A)/m² unter Berücksichtigung der Vorbelastung berechnet (Schalltechnische Untersuchung Büro Sieber, Fassung vom 25.07.2017). Diese Kontingente gewährleisten die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend

qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 29b BImSchG) nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Das geplante Gewerbegebiet weist eine Zonierung in drei Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen auf. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes beträgt die zulässige Gesamthöhe 8,00 m, im zentralen Teil 10,00 m und im Nordwesten des Plangebietes sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von 12,00 m zulässig. Mit dieser vorgenommenen Aufteilung wird den Anforderungen einer verträglichen Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild Sorge getragen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die gewerblichen Bauflächen bestmöglichst ausgenutzt werden können. Die durchgeführte Sichtbarkeitsanalyse

greift die Anbindung des Gewerbegebietes in das Ortsbild und die Sichtbeziehungen zur benachbarten Kirche im entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes auf.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird nicht weiter differenziert. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 100 m. Im Bereich des Gewerbegebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

.....
(Roland Haug, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Dipl. Geogr. M. Baumeister)