

Satzung

über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Firma Rafi, 2. Bauabschnitt“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBL. I S. 3762) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. V. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S 58), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.1990 (BGBL. I S. 581) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg in öffentlicher Sitzung am 20.06.2001 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Firma Rafi, 2. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 20.06.2001.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.06.2001 gefertigt vom Kreisplanungsamt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berg, 07. März 2002



Helmut Grieb, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL

GEMEINDE BERG
"GEWERBE GEBIET FA. RAFI, II. BAUABSCHNITT"

- (A) PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil)**
- B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 8. BauNVO)**
Gewerbegebiet, GE.
 Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahme unzulässig.
 Bei den nach § 8 (2) 1. BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen in Form von Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben. Sie müssen dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
 Im gesamten Planungsgebiet sind nur Betriebe zulässig, bei denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Oberflächenwasser nicht besteht. Schadstoffe sind Stoffe, die im Katalog wassergefährdeter Stoffen (VwVws GMBL 1966 S 327 vom 18.04.96) enthalten sind.
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)**
 Grundflächenzahl –GRZ- als maximal zulässiger Wert, s. zeichn. Teil.
 (U.a. werden Lagerflächen, Rangierflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen.)
- 1.3. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)**
 Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe als maximal zulässige Höhe bezogen auf NN, s. zeichn. Teil.
 Abweichungen bis zu 1,50 m sind zugelassen soweit dies betriebstechnisch erforderlich ist.
- 1.3.1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO)**
 Die Höhe der baulichen Anlagen (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Gebäudehöhe.
 Sie bemisst sich an der Oberkante Dachkonstruktion.
 Bezugsebene für die Gebäudehöhen ist Normalnull (NN).
 Abweichungen von der max. zulässigen Höhe können für untergeordnete Bauteile (Kamin, Lüftungsanlagen, Aufzugstechnik usw.) bis max. 3,5 m Höhe und max. 5 % der Gebäudegrundfläche zugelassen werden, wenn eine zwin-

- gende Erfordernis nachgewiesen wird und Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
Die Abweichungen zur Gebäudehöhe sind innerhalb des Sicherheitsabstandes zur 110-kV Hochspannungsfreileitung nicht zulässig. Innerhalb des Sicherheitsabstandes wird die Gebäudehöhe auf 462,95 m ü. NN festgelegt.
- 1.4. GELÄNDEABGRABUNG (§ 9 (1) 17. BauGB)
Bereich von Geländeabgrabungen s. zeichn. Teil.
- 1.5. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise -a-.
Es sind Baukörper über 50 m Länge zugelassen, ansonsten gilt die Regelung der offenen Bauweise.
- 1.6. LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21. BauGB)
LR-1 Als Schutzzone für die 110-kV Hochspannungsfreileitung, zugunsten des die Leitung betreibenden Energieunternehmens. Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind Gebäude nur nach Absprache mit dem Energieunternehmen zulässig. Im Bereich der Leiterseile der 110-kV-Leitung sind nur solche Gehölze zu pflanzen, die auf Dauer einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung wahren.
LR-2 Als Schutzzone für die 20-kV Leitung. Im Bereich der 20-kV Erdkabelleitung ist mit der Baumstammmitte ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
LR-3 Zur Ableitung von Oberflächenwasser (Gewässer II. Ordnung) zugunsten der zurückliegenden Grundstücke.
- 1.7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
(§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO), festgelegt durch Baugrenzen, s. zeichn. Teil.
Nebenanlagen iSv § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 1.8. GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15. BauGB)
Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Zulässig sind bauliche Anlagen, soweit sie für den Wasserablauf erforderlich sind.
- 1.9. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB)
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzgebot).
Die nach dem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume sind nach der Pflanzliste (s. Teil E) zu wählen.
Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation um maximal 5,0 m ver-

schoben werden.

- 1.10. WASSERABLAUF (§ 9 (1) 16. BauGB)
Geänderte Führung Gewässer 2. Ordnung, s. zeichn. Teil.
- 1.10.1. GEWÄSSER-RANDSTREIFEN (§ 9 (1) Nr. 16,20 BauGB)
siehe zeichnerischer Teil
- 1.11. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT (§ 9 (1) 11. BauGB)
Bereiche ohne Zu- und Abfahrt s. zeichn. Teil.
Eine Baustellenzufahrt während der Bauzeit kann in Absprache mit der Straßenbaubehörde befristet zugelassen werden.
- 1.12. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil
- 1.13. UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG § 16 (3) 2 BauNVO
Unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb der Bauflächen, s. zeichn. Teil.
- C** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
2. (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO - BW)
- 2.1. GESTALTUNG (§ 74 (1) 1. LBO)
Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig. Die Farbgestaltung ist an die bestehenden Gebäude anzupassen.
- 2.2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2. LBO)
Werbeanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig (s. auch Fests. 2.1)
- 2.3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)
Sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer Höhe max. 2,0 m
- 2.4. OBERFLÄCHENWASSER (§ 74 (3) 2. LBO)
Das Dachwasser und das Oberflächenwasser der Erschließungsflächen sind in die festgesetzte offene Wasserablauffläche zu leiten. Das Oberflächenwasser der Be- und Entladebereiche ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

HINWEISE

ARCHÄOLOGIE	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
WASSER- VERBRAUCH	Den Erfordernissen der Schonung des Grundwassers und des sparsamen Wasserverbrauches soll Rechnung getragen werden durch Einbau von sparsamen Brauchwasseranlagen (Spülstromunterbrecher, Wasserzähler usw.). Die Nutzung von Grauwasser und Regenwasser z. B. für die WC-Spülung durch Einbau entsprechender Installationsleitungen ist erwünscht.
REGENWASSER	Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, insbesondere zur Grünflächenbewässerung sollte vorgesehen werden.
ABWASSER	Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen usw.).
BODENSCHUTZ	Auf die Merkblätter (Bodenschutz bei der Bebauungsplanung / bei Bauarbeiten) des WWA wird verwiesen. Für den anfallenden Geländeaushub muss – vor Beginn der Aushubarbeiten ein Konzept zur Ablagerung und Verwertung erstellt werden.
SCHUTZBEREICH 110 KV-LEITUNG	Die Auflagen des Energieversorgungsunternehmens (EnBW) innerhalb des Schutzbereiches der 110 kv-Leitung sind zu beachten.
110 KV-ELEKTRO- FREILEITUNG	Auf die Informationsblätter der EnBW zur Wirkung von elektrischen und magnetischen Feldern auf Menschen wird verwiesen.
20-kV- ELEKTRO- ERDKABELLEITUNG	Bei Anpflanzungen im Bereich der 20-kV Erdkabelleitung ist das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989“, zu berücksichtigen.

D PFLANZLISTEAls Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Schwarzerle/Roterle (Alnus glutinosa)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)

Als Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Als Kletterpflanzen:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

E. BEGRÜNDUNG

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (Fortschreibung Zieljahr 2000) ist die Planungsfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Die zu überplanende Fläche wurde durch einen Gemarkungsaustausch mit der Stadt Ravensburg der Gemeinde Berg zugeschlagen und von der Fa. Rafi erworben. Sie schließt in südlicher Richtung unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet der Fa. Rafi an.

An der Nordseite des Planungsgebietes befindet sich ein zum Teil verdolter Bach, der vom Amt für Natur- und Bodenschutz beim Landratsamt Ravensburg als Gewässer II. Ordnung eingestuft wurde.

Innerhalb der Planungsfläche ist im Gelände eine Höhendifferenz von 9 m in südwestlicher Richtung vorhanden.

Im Bereich des o.a. Baches besteht eine Buchenhecke, im westlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Grundstück Flurstück Nr.1476 eine Feldgehölzgruppe. Ansonsten wird die Fläche bisher als Grünland genutzt.

Notwendigkeit der Aufstellung

Für die seitherige Gewerbegebietsfläche der Fa. Rafi wurde im Jahre 1996 ein Bebauungsplan aufgestellt. In der Zwischenzeit hat die Firma stark expandiert. Aus betriebstechnischen Gründen kann nur eine Erweiterung in südlicher Richtung erfolgen, die im Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 dargestellten Erweiterungsreserven unter der 110 KV-Elektroüberlandleitung sind dazu nicht geeignet. Mit der Erweiterung der Fa. Rafi werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die in den letzten Jahren vorgenommenen Betriebsauslagerungen wieder im Hauptgebäude integriert.

Aus diesem Grunde ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Erschließung

Die Erschließung der Gesamtanlage erfolgt über die - neu ausgebaute - Kleintoblerstraße. Innerhalb der bestehenden und der neu hinzukommenden Gewerbeflächen sind nur Privatstraßen vorhanden bzw. neu geplant.

Ziele der Planung

Mit dieser Planung soll der Standort der Fa. Rafi in der Gemeinde Berg gesichert werden und die neu hinzukommenden Gebäude in ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung festgeschrieben werden. Dabei ist die Einpassung in die vorhandene Landschaft besonders zu beachten. Die neu hinzukommenden Betriebsflächen müssen in etwa in der Höhenlage (Erdgeschossfußbodenhöhe) den bestehenden Betriebsflächen angeglichen werden. Dadurch entstehen wegen des vorhandenen hängigen Geländes starke Abgrabungen. Mit der Festlegung einer absoluten Gebäudehöhe für den neu geplanten Teilbereich wird eine gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet. So überragt z.B. das neue Gebäude in südwestlicher Richtung das anschließende Gelände nur um ca. 8 m (Gesamthöhe des Gebäudes ca. 18 m).

In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan eingearbeitet, er sieht die Pflanzung von heimischen, hochwachsenden Bäumen am Übergang zur freien Landschaft innerhalb der Planungsfläche vor.

Die Dachwässer der neu zu erstellenden Gebäude und die Erschließungsflächen werden gesondert abgeführt und - nach Pufferung - der "Schussen" zugeführt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB können nur teilweise auf dem Baugrundstück erbracht werden. Weitere Maßnahmen sind außerhalb der Planungsfläche herzustellen und durch Vertrag zu sichern.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entspricht dem derzeitigen Nutzungsbedarf.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird erforderlich, um die Attraktivität der bestehenden Einkaufsflächen in der Gemeinde Berg nicht zu schmälern. Weitere Einkaufsflächen außerhalb des von der Fa. Rafi ca. 500 m nördlich gelegenen Einkaufszentrums würde mit hoher Wahrscheinlichkeit das Aus für dieses Einkaufszentrums bewirken. Beim vorhandenen Bebauungsplan für den bestehenden Betriebsteil der Fa. Rafi sind bereits Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Das Zu- und Abfahrtsverbot zur L 291 läßt zudem kaum eine sinnvoll an den Verkehr angebundene Einkaufsmöglichkeit zu.

Als Ausnahme können untergeordnete Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen (Werksverkauf).

Vergnügungsstätten werden im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, weil befürchtet wird, dass durch solche Einrichtungen zusätzlicher Verkehr entsteht. Das Oberflächenwasser soll gesammelt und gepuffert der Schussen zugeführt werden. Aus diesem Grunde sind im gesamten Planungsgebiet nur Betriebe zulässig, bei denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Oberflächenwasser nicht besteht.

Das Nutzungsmaß wird durch die zulässigen Werte der Grundflächenzahl sowie durch die Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt. Die in der Baunutzungsverordnung § 17 festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Planungsbereich überschritten. Dies ist erforderlich, weil die Gewerbegebietsflächen mit ihren zulässigen Bodenversiegelungen im Bebauungsplan klar abgegrenzt werden. Mit der zusätzlichen Festlegung von privaten Grünflächen werden die Grenzwerte nach § 17 BauNVO, berechnet auf das Gesamtgrundstück, jedoch unterschritten (Versiegelung ca. 70 %).

Die Höhenlage und die Gebäudehöhen werden als Höhen über NN festgesetzt, um damit einen Bezug zur umgebenden Bebauung und der Höhenlage der Elektroüberlandleitung herzustellen.

Innerhalb der Planungsfläche sind aus betriebstechnischen und baulichen Gründen umfangreiche Geländeabtragungen notwendig. Sie werden im Bebauungsplan in Bereich der Grünflächen festgesetzt (s. dazu auch Schnitte). Zur Verwertung des anfallenden Aushubmaterials ist vor Beginn der Aushubarbeiten ein Konzept zu erstellen.

Über die Planungsfläche verläuft eine 110-kv- Elektroüberlandleitung der EnBW. Der Sicherheitsabstand (30 m beidseitig der Trasse) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die im Plan ausgewiesene überbaubare Fläche greift in einem Teilbereich in den Sicherheitsabstand ein. Die Höhe der baulichen Anlagen ist dort

mit dem Erschließungsträger zu klären.

Durch den Planungsbereich verläuft ein Gewässer II. Ordnung. Dieses wird durch Leitungsrecht gesichert. Ein früherer - größtenteils - verdolter Bach wird mit dieser Planung auf eine Länge von 220 m geöffnet. Das Oberflächenwasser der neuen Gebäude und der Erschließungsstraßen (ohne Be- und Entladeflächen) soll in diesem Bach gesammelt werden und - gepuffert - der Schussen zugeführt werden. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens ist nur einseitig möglich, weil die durch Aushub entstehenden Böschungen die Lage des neuen Baches nur unmittelbar an der privaten Erschließungsstraße zulassen (siehe dazu Schnitte).

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil Gebäudelängen über 50 m entstehen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Einbindung der Gewerbegebietsfläche in die umgebende Landschaft erfordert Festsetzungen zu Außenwandmaterialien und Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Parkierung

Die notwendigen Parkierungsflächen des Erweiterungsbaues sind mit der Genehmigung des VEP-Planes "Provisorische Parkierungsanlage Fa. Rafi 2. BA" aus dem Jahre 1999 ausgewiesen

Ver- und Entsorgung im Planungsgebiet

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch das bestehende Netz der EnBW, die Stadtwerke der Stadt Ravensburg versorgen das Gebiet mit Gas, der Anschluss an die örtliche Frischwasserversorgung ist vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Die Schmutzwässer werden der örtlichen Kanalisation und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt.

Die Oberflächenwässer der Dächer und der Erschließungsflächen werden gesammelt und - nach Pufferung - der Schussen zugeführt.

Eine Versickerung der Oberflächenwässer ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Kosten der Realisierung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Berg Planungskosten in Höhe von ca. 6.000,-- DM. Diese sind im Haushaltsplan des Jahres 2001 eingestellt.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1A BAUGB

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes aufgezeigt.

- Geologie, Boden
Im Plangebiet steht Obere Süßwassermolasse mit Böden der Jungmoränenlandschaft an. Als Bodentyp haben sich Parabraunerden ausgebildet.
- Wasser
Aufgrund der momentan ausschließlichen Nutzung als Grünland ist für das Grundwasser von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Von einer Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist auszugehen. Im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze existiert, von West nach Ost verlaufend, der Tobelbach, der zur Schussen entwässert. Der Bach ist auf einer Länge von ca. 75 m verdolt. Sonstige Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- Klima
Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 447 bis 457 m über NN und ist stark ostexponiert. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord. Die vorhandenen offenen Grünlandflächen haben bedingt Funktion als Kaltluftentstehungszonen.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen
Das Plangebiet unterliegt momentan folgender Nutzung: der zur Überbauung vorgesehene Teil des Flurstückes 1450/1 unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung. Im Plangebiet existieren keinerlei Gehölzstrukturen.
Umgebung des Plangebietes: nördlich befindet sich das bestehende Betriebsgelände, am Westrand existiert ein ca. 50 m langes Feldgehölz auf Grundstück 1476, im Süden schließt Grünland an. Im Osten befindet sich ein Geh- und Radweg, anschließend die Landstraße 291.
- Landschaftsbild
Das Plangebiet liegt linksseitig der Landstraße 291 in Richtung Berg und grenzt unmittelbar an das bereits bestehende Firmengelände an. In der Fernwirkung ist das Plangebiet bedingt aus Osten (Weingarten / Ravensburg) einsehbar. Im Südwesten tangiert eine Überlandleitung das Plangebiet.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und –bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 1a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,04 ha. Davon ist allerdings ca. 0,26 ha private Grünfläche ausgewiesen.

PROGNOSE DER EINWIRKUNGEN AUF DIE NATURRAUMFAKTOREN, ENTSTEHENDE ZIELKONFLIKTE

- Boden
Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Überbauung entzogen.
Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung. Aus baulichen und betriebstechnischen Gründen sind umfangreiche Geländeabtragungen erforderlich.
- Wasser
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten. Der im Plangebiet überwiegend verdolte Tobelbach wird geöffnet bzw. verlegt.
- Klima, Luft
Ein bedingter Verlust von Kaltluftentstehungszonen ist zu erwarten.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen
Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt ein Verlust von intensiv genutzten Grünlandflächen, deren Biotopwert als gering einzustufen ist.
- Landschaftsbild
Die geplante Baugebietsausweisung bewirkt eine weitere Ausweitung des vorhandenen Betriebsgeländes in Richtung Süden.

EINGRIFSSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffes vermindern.

Nachfolgend ausgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials, Erstellung eines Entsorgungskonzeptes .
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, breitfugiges Pflaster) im Bereich der Stellplatzflächen.
- Ableiten des Regenwassers aus der Dachentwässerung bzw. des Oberflächenwassers in Retentionsbecken (ohne Dichtung).

ERSATZMASSNAHMEN

Anhand der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsteht ein Defizit an ökologischem Potential. Dieses Defizit wird kompensiert durch Ersatzmaßnahmen im Gewann „Zinswiesen“ (Bereich zwischen Vorberg-Zentrum und Schussen, öst-

lich der L 291). Hier wird die Gemeinde das bisher intensiv als Grünland genutzte Flurstück 1301 erwerben und zukünftig einer extensiven Nutzung zuführen. Diese Maßnahme erfolgt im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg und ist mittels städtebaulichem Vertrag zu regeln.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden, z.B. Bodenverlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Flächenversiegelungen. Diese Eingriffe werden kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Erstellung eines Entsorgungskonzeptes sowie Minimierung der Versiegelung.




Die Bebauung und Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche kann sich nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlungsbilanz auswirken. Durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ist eine Minderung des Eingriffes möglich.

Die Flächenversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss, die Wasserrückhaltung des Bodens wird durch Bebauung verhindert. Durch geeignete Maßnahmen wie Ableiten und Sammeln des Regenwassers in Retentionsflächen ist eine erhebliche Minderung des Eingriffes möglich.

Die geplante Maßnahme verändert teilweise die landwirtschaftliche Kulturlandschaft durch flächige Bebauung. Die Eingrünung des Gebietsrandes mit Großbäumen und Strauchgruppen ermöglicht die Wiederherstellung der dem Landschaftsbild entsprechenden Strukturen.

Insgesamt wird mit der Durchführung von eingriffsmindernden, ausgleichenden sowie geplanten Ersatzmaßnahmen im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes erhalten und damit ein Ausgleich des Eingriffes ermöglicht.

**GEMEINDE BERG,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"GEWERBE GEBIET FA. RAFI II. BAUABSCHNITT"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de 20.06.2001	 LUTZ (Dipl.-Ing. FH)
<u>ANERKENNUNG DES PLAN- ENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 20.06.2001	
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 20.06.2001	

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 13.12.2000
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 11.01.2001
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 16.01.2001
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER B ELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 18.01. – 23.02.2001
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BE- SCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 28.03.2001
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 12.04.2001
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 23.04.2001 BIS 25.05.2001 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	23.04. – 25.05. 2001
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 20.06.2001
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	§ 10 (3) BAUGB	AM 07.03.2002

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

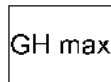


Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.§ 16 BauNVO)

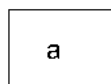


Grundflächenzahl



maximal zulässige Gebäudehöhe

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

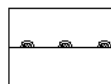


abweichende Bauweise



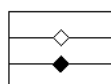
Baugrenze

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



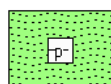
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



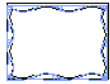
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch/oberirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

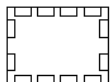


Sträucher anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen



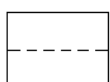
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



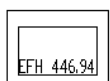
Leitungsrecht für Hochspannungs-E-leitung zu belastende Flächen LR-1+LR-2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



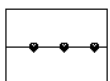
Leitungsrecht für oberirdischer Wasserabfluss zu belastende Flächen, gleichzeitig Leitungsrecht LR-3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Gewässerrandstreifen

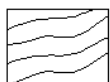


Gebäude geplant
Höhe EFH

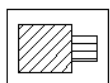


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

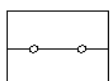
nicht verbindliche Festsetzungen



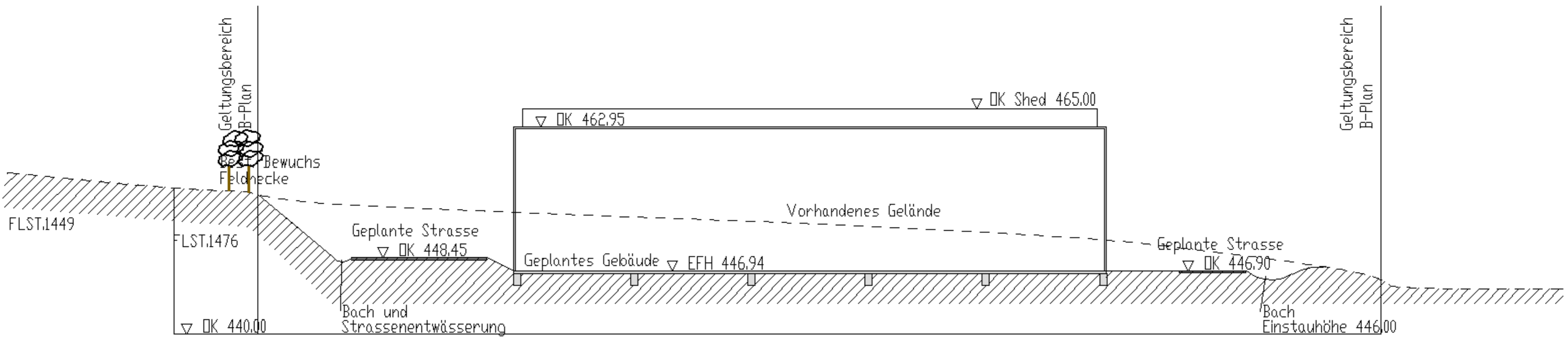
Höhenlinien bestehender Gelände Verlauf in m über NN



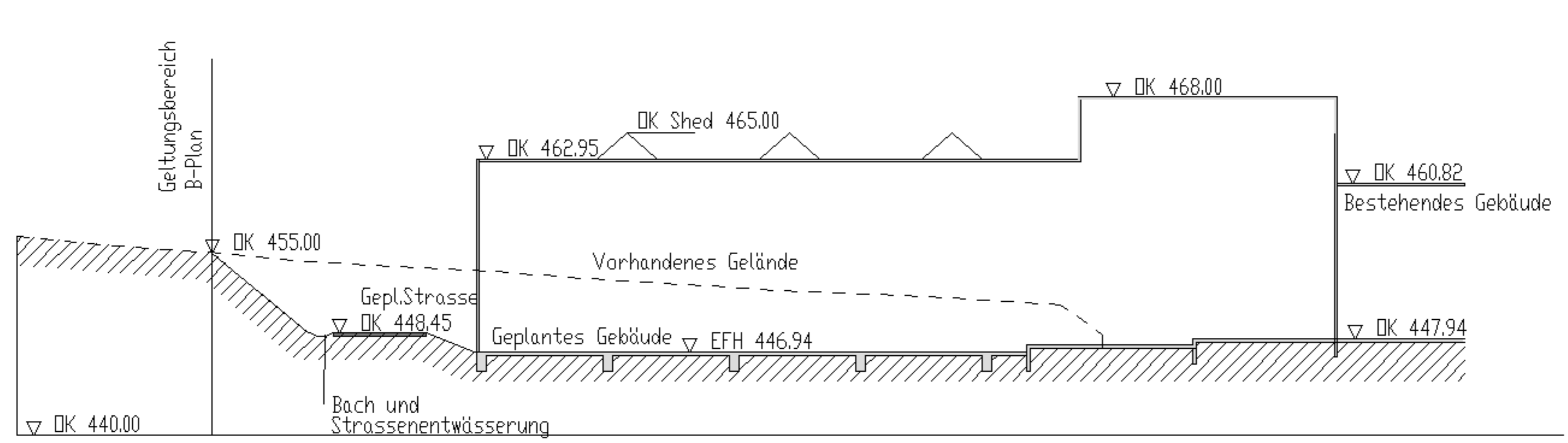
Gebäude bestehend



Grundstücksgrenzen



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2

DIE SCHNITTE SIND BESTANDTEIL
 DES RECHTSPLANES MIT AUS-
 NAHME DER HÖHENFESTSETZUNGEN
 DER PRIVATEN ERSCHLIESSUNGSANLAGE