



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Miesach - West“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Miesach - West“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - West“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 19.08.2022



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

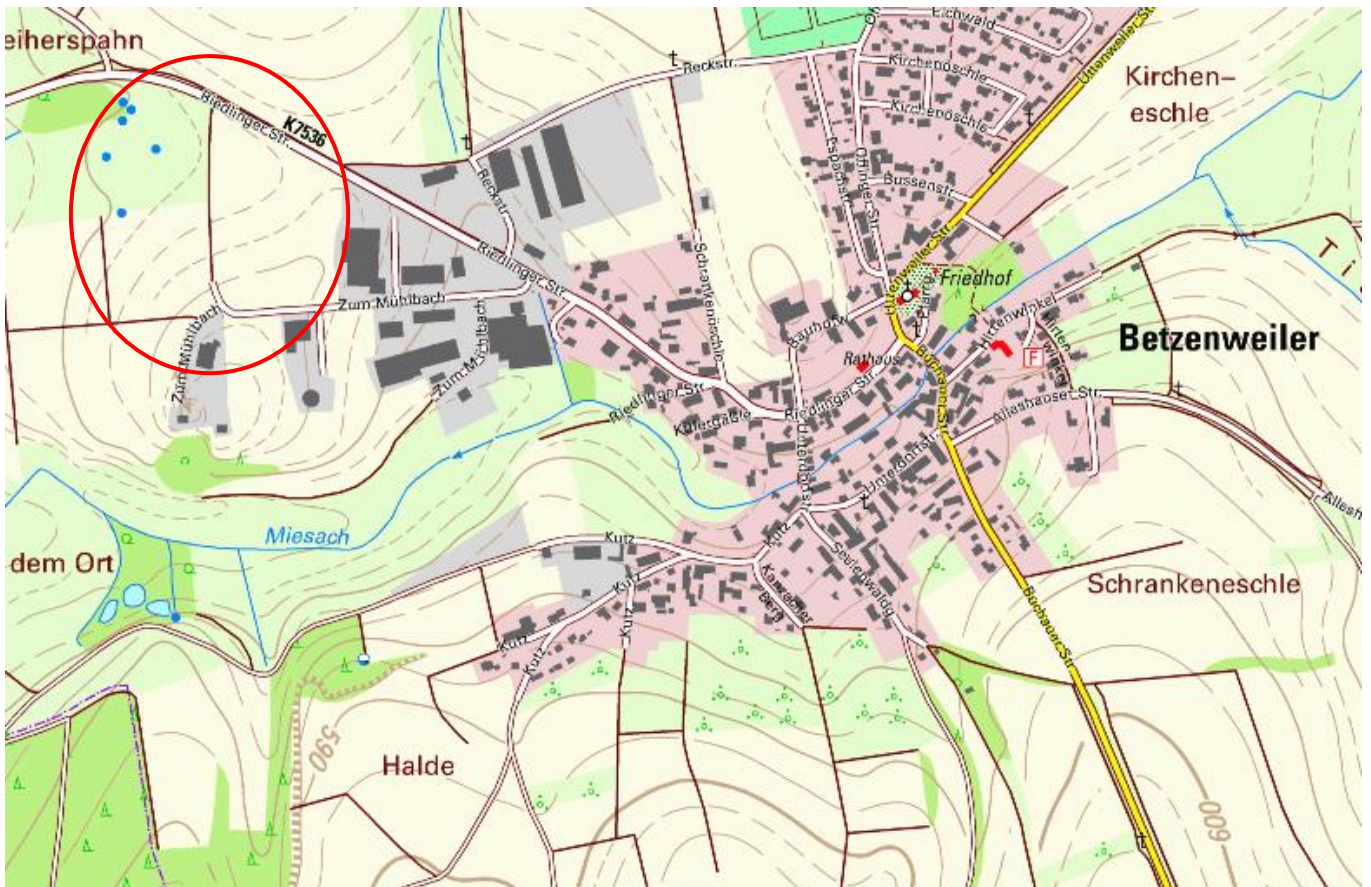
Telefon +49 (0) 7543 302 88 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Miesach - West“

Fassung vom: 19.08.2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Betzenweiler in öffentlicher Sitzung am 20.06.2023 den Bebauungsplan „Miesach - West“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 19.08.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Miesach - West“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 19.08.2022
- Textteil in der Fassung vom 19.08.2022

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Miesach - West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Miesach III“, rechtskräftig seit 2001, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Betzenweiler, den .....

.....  
Tobias Wäscher, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Miesach - West“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 20.06.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Betzenweiler, den 21.06.2023

.....  
Tobias Wäscher, Bürgermeister


# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Miesach - West“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>GE</b>	1.1.1 Gewerbegebiet ( <b>GE</b> )	§ 8 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im <b>GE</b> sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art (Einschränkung siehe Ziffer 1.1.1.2), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 8 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im <b>GE</b> sind folgende Nutzungen: 1. Einzelhandelsbetriebe.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Ausnahmsweise können ausschließlich im <b>GE - Bereich 4</b> - nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	Ausnahmsweise können im <b>GE - gesamt</b> - nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 1 (6) 1 BauNVO
1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO: 1. Vergnügungsstätten. werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im GE nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO	
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>IV *</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
<b>GRZ 0,8</b>	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO

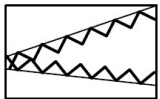
GFZ 2,4	1.2.3	Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / BauNVO
GH 16,50 *	1.2.4	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über mittlerem vorhandenen Gelände im Bereich des geplanten Gebäudes	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
		Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Überschreitungen der höchstzulässige Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technische Anlagen / Aufbauten / Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.		
	<b>1.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2</b>	<b>BauGB</b>
a	1.3.1	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
		Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.		
	<b>1.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2</b>	<b>BauGB</b>
	1.4.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3)	BauNVO
		In Ausnahmefällen kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden.		
	1.4.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) i.V.m. §§12,14	BauNVO BauNVO
		In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind insbesondere folgende bauliche Anlagen zulässig: - Zufahrten und Wege, - Stellplätze, - Einzäunungen, - Lagerflächen, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.		
		Ausnahme: In dem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen an der K 7536 sind vorgenannte Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.		
	<b>1.5</b>	<b>Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 4</b>	<b>BauGB</b>
		Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie mit Erdmaterial eingedeckt werden.		

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: In dem nicht überbaubaren Grundstückstreifen an der K 7536 sind Stellplätze nicht zugelassen.

**1.6 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:  
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

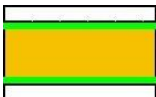


**1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB**

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg) ist unverbindlich.

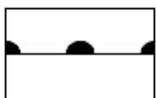


**1.8.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB**



**1.8.2 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.



**1.8.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB**

**1.9 Maßnahmen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Für die Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung auf jedem Grundstück eine separate Regenwasser-Versickerungsfläche zu erstellen. Die Fläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

Teile des Plangebietes können Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser in die im Nordwesten – außerhalb des Plangebietes – von der Gemeinde geplante Regenwasser-Rückhaltefläche einleiten.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen ist dem Versickerungsbereich zuzuführen.

**1.10 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

In den Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Einzäunungen unzulässig.



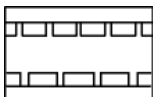
**1.10.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung: Verkehrsgrünflächen



**1.10.2 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung: - Grünlandnutzung

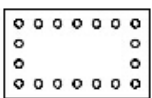


**1.11 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**

LR1 - Leitungsrecht Schmutzwasser-Kanal (SW) zugunsten der Gemeinde

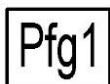
**1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB § 9 (1) 15 BauGB**

**1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringderung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB**



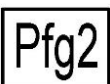
**1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



Pflanzgebot 1 – Heckenpflanzung

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern vorzunehmen.



Pflanzgebot 2 – Artenreiches Verkehrsgrün

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Verkehrsgrün sind mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen.



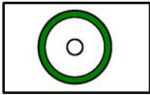
Pfg3

### Pflanzgebot 3 – Baumpflanzungen und/oder artenreiche Blumenwiese oder Insektenweide

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen mit Pfg3 sind entlang der Straße mittelgroße Alleebäume mit Ansaat einer Insekten- und Bienenweide zu pflanzen. Auf ein ausreichendes Lichtraumprofil ist zu achten. Von den festgelegten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

#### Begrünung von Stellplätzen:

Des Weiteren sind je 10 oberirdisch angelegte Stellplätze im Stellplatzbereich mindestens 1 Laubbaum mit StU 16-18 cm zu pflanzen. Es sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.



#### 1.12.1.2 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzlisten.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

#### 1.12.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

- Baufeldfreimachung – Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben - sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen.
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).
- Aus Artenschutzgründen sind für die Außenbeleuchtung nur Lampentypen mit warmweißen LED-Leuchtmittel oder dem Stand der Technik vergleichbare Leuchtmittel in einem abgedichteten Corpus zulässig.
- Die Benutzung von Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Die Lampen sind in den Nachtstunden abzuschalten, soweit dies aus Sicherheitsgründen möglich ist.

#### 1.12.3 Pflanz-/Saatgutliste

§ 9 (1) 25a BauGB

Für die Strauchliste werden Arten ausgesucht, die an der Westseite des Gewerbegebiets den feuchten Biotopverbund stärken.

Pflanzliste zum Pflanzgebot 1 (PFG 1): Heckenpflanzung

Sträucher Dt. Name	Botanischer Name	Pfg. 1
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X
Gewöhnlicher Spindelstrauch	<i>Euonymus europaeus</i>	X
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	X
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	X
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	X
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Artenreiches Verkehrsgrün

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Verkehrsgrün sind mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen.

Saatgutmischung
Saatgut für Verkehrsgrün an, z.B. „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig
Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienenraum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig

Pflanzliste zum Pflanzgebot 3 (PFG 3): Baumpflanzungen und/oder artenreiche Blumenwiese oder Insektenweide

Für den Straßenbereich im Gewerbegebiet wurden in Anlehnung an die potentielle, natürliche Vegetation geeignete, verwendbare Arten und Sorten nach den Empfehlungen der „Straßenbaumliste deutscher Gartenamtsleiter“ ausgewählt. Ein weiterer Aspekt stellte die Kategorie „Bienenweide“ dar.

Bäume Dt. Name	Botanischer Name	Pfg. 3 Laubbäume in Grünstreifen/Parkplätze n
Feld-Ahorn	Acer campestre 'Elsrijk'	X
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	Großbaum-Einzelstand
Grau-Erle	Alnus incana	X
Purpur-Erle	Alnus x spaethii	X
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata	X
Gefülltblühende Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'	X
Trauben-Kirsche	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	X
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Brouwers'	X
Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienenraum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X

### Ausgleichsflächen

Einsaat-Mischung	Maßnahme A:	Maßnahme B	Maßnahme C: RÜB
	Fl.st. 450-1; 450/2; 439	CEF- Feldlerche	
Saatgut, z.B. Rezeptur-Nr. 143275 „Blühstreifen für Feldlerchen niedrig“ der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	
Saatgut, z.B. „03 Böschungen“ der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X
In umbruchloser Ansaat: Saatgut , z.B. „06 Feuchtwiese-Komponente Blumen 100%“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig	X		

## 1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



### 1.13.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### 1.13.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

#### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über vorhandenem Gelände
- 6 – Bauweise

## 2. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB



### 2.1 15,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Kreisstraße K7536 - Anbauverbotsstreifen

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 Straßenbaubehörde zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenbaubehörde.

## 3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Minimierungsmaßnahmen ergibt sich über alle Schutzgüter hinweg ein **Ausgleichsdefizit von - 777.370 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2022, geändert 19.08.22).

Die Differenz ist z.B. über die Flächenagentur oder einen anderen Anbieter zu erwerben und zu erbringen.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

<b>Zu erbringender Ausgleich</b>	777.370
Maßnahme A: Fl.st. 439, 450/1, 450/2 Feuchtwiesenverbesserung, Uferabflachung, Tümpelanlage, Wiesenextensivierung	246.831
Maßnahme B: Fl.st.292/6 Cef-Maßnahme Feldlerche	19.500
Maßnahme C: Fl.st. 376/6, 377 Regenrückhaltebecken	7.470
<b>Differenz</b>	<b>503.569</b>

**Ausgleichsmaßnahme A: Miesach-Wiese: Flurstücke 450/1; 450/2; 439**

Die Planung orientiert sich an den angrenzenden Biotopen (Abb. s.u.) mit feuchtem Ufergebüsch und Schilfröhricht-Beständen. Das Pflanzenspektrum für Feuchtgebiete soll aktiv ergänzt werden mittels umbruchloser Einsaat der entwicklungsfähigen Feuchtwiese im Ostbereich, des Hochstaudensaums entlang der Miesach und der Extensivierung des übrigen Dauergrünlands. Die Ausbreitung der Pflanzen und Tiere u.a. aus den geschützten Biotopen wird hiermit deutlich begünstigt und gefördert.

- Entwicklung eines 10m breiten Gewässerrandstreifens, teilweise in Form eines Hochstaudensaums nach Möglichkeit
- Anlage zweier wechselfeuchter Tümpel für Amphibien, Reptilien und Kleintiere in stehenden Gewässern ca. 5 m vom aktuellen Gewässerrand entfernt, mit abflachenden Uferbereichen und einzelnen Strukturanreicherungen (Sandhaufen, Steinhaufen, Wurzelstöcke) für Insekten und Kleintiere
- Umwandlung der intensivgenutzten Mähwiese in extensives Grünland ohne Düngung mit zweimaliger Mahd pro Jahr gem. fachlichen Vorgaben.
- Feuchter Teilbereich der Wiese im Osten: Entwicklung eines Feuchtwiesenbereichs mit entsprechender Ansaat, mit regelmäßiger Bewirtschaftung s. o. und manuellem Entfernen von Baumsämlingen wie Weide, die sich sonst dort ausbreiten
- Die dauerhafte, rechtliche Sicherung der Fläche ist entweder durch dingliche Sicherung oder durch einen Öffentlich-Rechtlichen Vertrag zu gewährleisten

**Ausgleichsmaßnahme B: Ackerbrache cef-Maßnahme für die Feldlerche**

Flurstück 292/6 westliche Teilfläche

- Acker wird als naturschutzfachlich geeignete Fläche eingeschätzt für die potenzielle Besiedelung der Feldlerche nach Umwandlung in eine mehrjährige Buntbrache. Diese muss entsprechend fachlichen Vorgaben in einem mehrjährigen Turnus gepflegt werden.

- Die dauerhafte, rechtliche Sicherung der Fläche ist entweder durch dingliche Sicherung oder durch einen Öffentlich-Rechtlichen Vertrag zu gewährleisten

## 4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

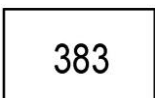
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden den neu entstandenen Bauflächen zugeordnet.

## 5. Hinweise

### 5.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



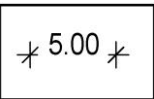
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Vorschlag)



Kennziffer geplanter / vorhandener Grundstücke (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

### 5.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 5.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG

umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **5.4 Artenschutz**

In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

##### Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Gewässerarbeiten sind in d. R. von Mitte August bis Ende Oktober durchzuführen (Laichzeit, Brutzeit, Überwinterung im Schlamm bzw. Ufer bei Amphibien, Fischen, Muscheln etc.).

Weitere Informationen zum Artenschutz an Gebäuden und bei Planungsvorhaben können im Internet unter folgenden Adressen eingeholt werden:

<http://www.artenschutz-am-haus.de/>

[http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt\\_fuer\\_Bauen\\_Naturschutz/Naturschutz/Informationen\\_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren\\_final.pdf](http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt_fuer_Bauen_Naturschutz/Naturschutz/Informationen_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren_final.pdf)

Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

## 5.5 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## 5.6 Niederschlagswasser

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 die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

## 5.7 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. In landüblichem Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind diese zu dulden.

## 5.8 Kiesabbau

Der aktuelle Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller sieht zwischen Betzenweiler und Hailtingen ein Vorranggebiet für den Abbau von Rohstoffen mit einer Fläche von 51 Hektar vor

Es wird auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubemissionen hingewiesen.

## 5.9 Industrie und Gewerbe

Flächen von Gewerbebetrieben, die wassergefährdende Stoffe emittieren, dürfen nicht an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden.

## 5.10 K 7536

### Nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, 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 des Straßenamtes.

#### Straßenbegleitgrün

Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Der gemäß RPS 2009 einzuhaltende Mindestabstand für Bäume vom Rand der befestigten Fahrbahn beträgt 7,50 m (Vzul. 80 km/h bis 100 km/h). Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind passive Schutzeinrichtungen erforderlich.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten notwendig werdender erforderlichen Schutzeinrichtungen nicht beteiligen kann.

Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Straße geleitet werden.

Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen oder Durchpressungen für Kreuzungen von Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenamt begonnen werden.

### **5.11 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Scholterhaus-Subformation, Holozänen Abschwemmmassen, Lössführenden Fließerden, Verschwemmungssediment und Sedimenten der Dürmentingen-Subformation. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Lössführenden Fließerden, den Sedimenten der Dürmentingen-Subformation und der Scholterhaus-Subformation ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen und der Verschwemmungssedimente 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.

#### **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.

## **6. Anlagen zum Bebauungsplan**

- 6.1** Lageplan in der Fassung vom 19.08.2022
- 6.2** Begründung in der Fassung vom 19.08.2022

Gemeinde Betzenweiler, den 21.06.2023

.....  
Tobias Wäscher, Bürgermeister

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Miesach - West“

INHALT:		Seite
<b>A)</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>14</b>
1.	Räumlicher Geltungsbereich	14
2.	Räumliche und strukturelle Situation	14
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	15
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	15
5.	Anlass der Planung / Planungsziele	16
6.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	17
7.	Auswirkungen der Planung	17
7.1	Ver- und Entsorgung	17
7.2	Verkehrerschließung	17
7.3	Artenschutz	17
7.4	Klimaschutz	18
7.5	Hochwasserschutz	18
8.	Altlasten	19
9.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	21
11.	Anlagen	21
<b>B)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
<b>C)</b>	<b>MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB</b>	<b>21</b>

## **A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,62 ha, mit den Flurstücken Nr. 391/1, 391, 392, 389, 407, 395/1, 388, 385/2, 385/1, 383, 382 und der Wegefläche 387/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 380, 381/3, 381/4, 377, 376/6, 386, 387, 430, 429/6, 429/4, 429/2, 429/1, 428 und Teilflächen der Kreisstraße K7536, Flurstück Nr. 1517, 594, 426, 295 und 229 und der Wegefläche 384.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| Im Norden | durch Teilflächen der Kreisstraße K7536, Flurstücke Nr. 1517, 594, 295, und 229,  |
| Im Osten  | durch Teilflächen der Kreisstraße K7536, Flurstück Nr. 229 und durch die Wegefläche Flurstück Nr. 408,  |
| Im Süden  | durch die öffentliche Verkehrsfläche Zum Mühlbach Flurstück Nr. 407/1 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 426,   |
| Im Westen | durch die Flurstücke Nr. 375, 381/2, sowie durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 428, 429/1, 429/2, 429/4, 429/5, 429/6, 430, 387, 386, 376/6, 377, 381/4, 381/3, 380. |

### **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Betzenweiler, zwischen der Kreisstraße K7536 im Norden und der Straße Zum Mühlbach im Süden gelegen.

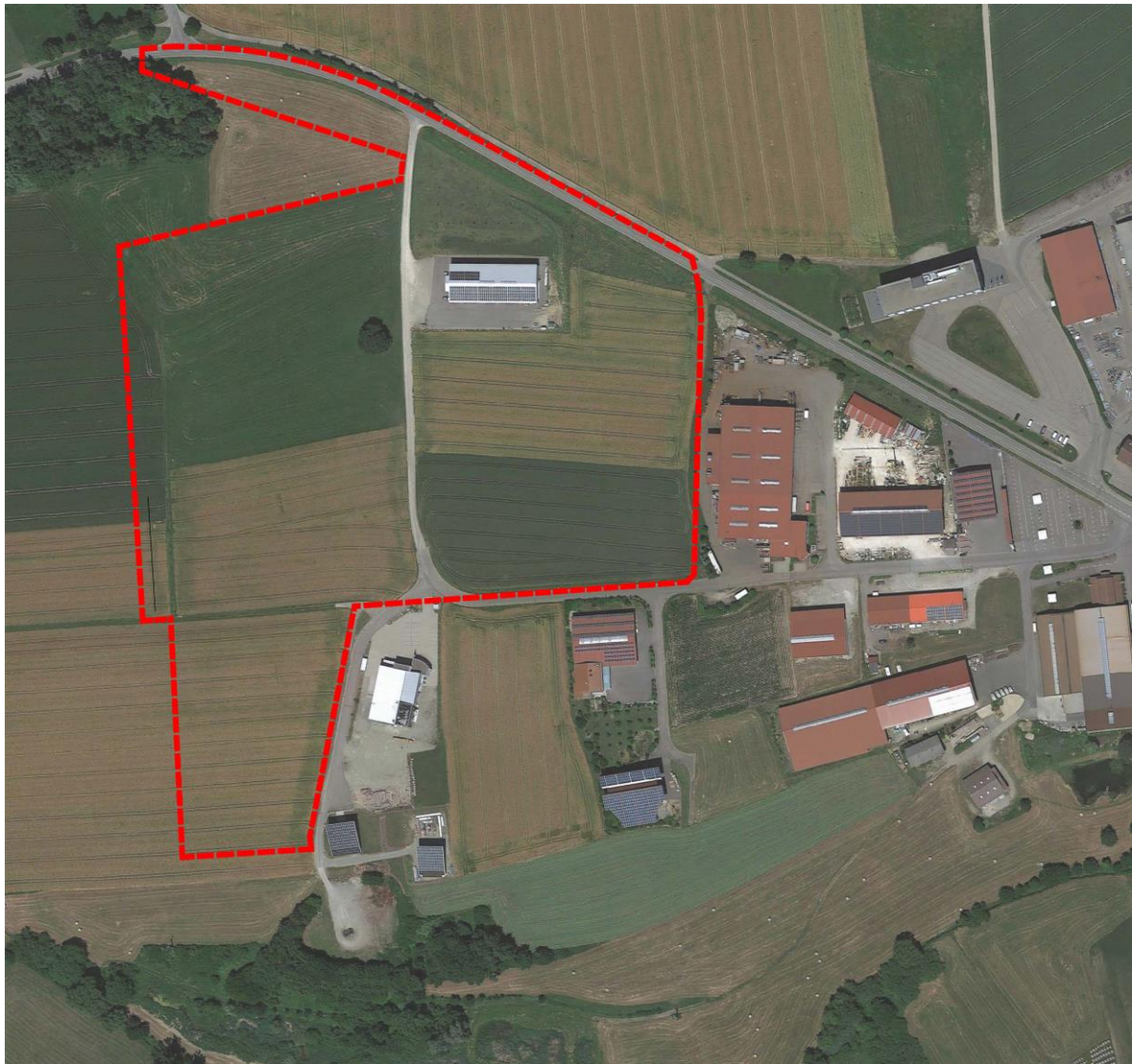
Es grenzt im Osten und Süden an bestehende gewerbliche Nutzungen entlang der Straße Zum Mühlbach an. Im Planbereich befindet sich bereits eine baurechtlich genehmigte gewerbliche Nutzung.

Im Westen befinden sich bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Topographie des Plangebietes ist leicht steigend in Richtung Norden/Nordosten.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet können über Anschlüsse an vorhandene Verkehrsflächen und bestehende Kanalisation sichergestellt werden.

Die Grundstücke sind im Privatbesitz, als auch im Besitz der Gemeinde.



(Luftbild unmaßstäblich)

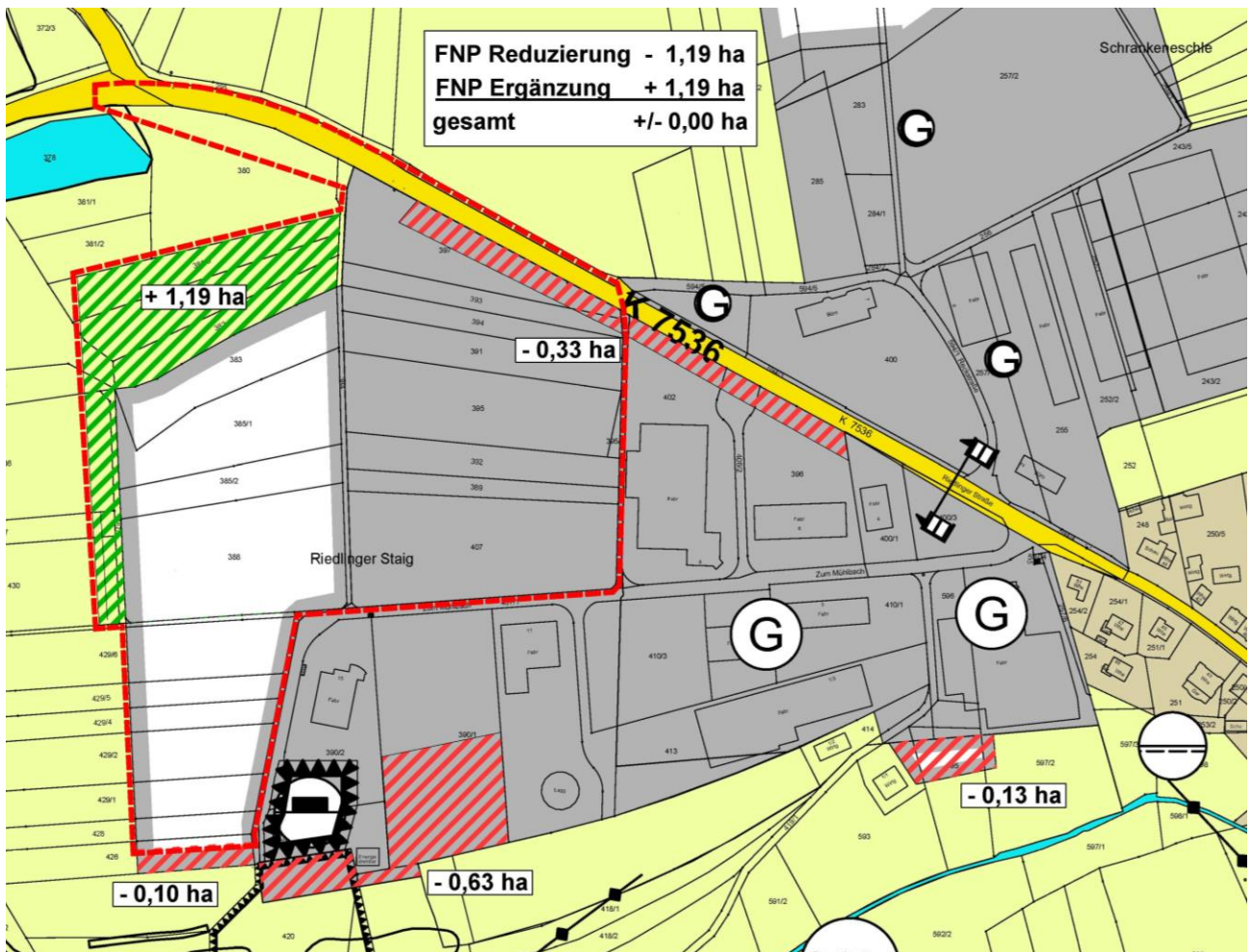
### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung)“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Mit Ausnahme der „Flächen für die Landwirtschaft“ ist das Plangebiet aus dem FNP entwickelt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ (**ca. + 1,19 ha**) im Parallelverfahren an die geplante Nutzung „Gewerbliche Baufläche“ anzupassen und zu ändern. Hierzu sollen Flächenbilanz neutral im Süden **ca. - 0,30 ha** sowie im Bereich des Bebauungsplanes „Miesach-Ost“ „Gewerbliche Bauflächen (Planung + Bestand)“ mit **ca. 0,89 ha** und aus der Darstellung des FNP gestrichen werden.



(FNP – Ausschnitt / unmaßstäblich)

## 5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach II“ möchte expandieren und benötigt eine neue gewerbliche Entwicklungsfläche, da am vorhandenen Standort nicht ausreichend Erweiterungsflächen mehr zur Verfügung stehen. Grundsätzliches Planungsziel ist daher die Standortsicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes in Betzenweiler.

Die Gesamtfläche des Plangebietes wird hierfür nicht beansprucht, so dass weitere Gewerbebetriebe die Möglichkeit haben, sich an diesem Standort niederzulassen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Miesach - West“ soll eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung an den vorhandenen gewerblich geprägten Ortsrand erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende weitere Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH)
- abweichende Bauweise
- Ortsrandeingrünung

## 6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das geplante Vorhaben einer baulichen Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Miesach II“ ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Miesach - West“ erforderlich.

### **Umweltprüfung**

Im Rahmen des Verfahrens wird für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo erforderliche Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Miesach - West" beschlossen.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das anfallende Niederschlagswasser soll jeweils auf den einzelnen Grundstücken in einer noch zu konzipierenden Retentionsmulde auf dem Gelände zur Versickerung gebracht werden, mit einem gedrosselten Überlauf in den MW-Kanal. Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.

### 7.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt sowohl über die bestehende, südlich angrenzende Erschließungsstraße Zum Mühlbach, als auch über einen neuen Anschluss im Norden an die Kreisstraße K7536.

Im Bereich der Kreisstraße soll von Osten, vom Ort her kommend, eine Linksabbiegespur errichtet werden.

### 7.3 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm 25.01.2021)

#### Zusammenfassung

Im Vorhabensgebiet könnten aufgrund des Strukturreichtums viele der im ZAK-Bericht aufgeführten Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungshabitate finden. Weiterhin bietet das Vorhabensgebiet potentiellen Lebensraum für mehrere Fledermausarten und Schmetterlingsarten.

Daher ist eine Kartierung von Brutvögeln, Fledermäusen (bestehend aus Baumhöhlenkontrolle) und von Schmetterlingen (Futterpflanzenkontrolle) notwendig, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). In Bezug auf die Schmetterlingsarten kann die Kartierung eingestellt werden, wenn festgestellt werden kann, dass keine Nahrungspflanzen im Vorhabensgebiet vorhanden sind.

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für ubiquitäre Vogelarten muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.

Weiterhin sind die Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse (Baumhöhlenkartierung) und von Schmetterlingen (Futterpflanzenkontrolle) notwendig.

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2022, geändert 19.08.22

#### Zusammenfassung

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand von Betzenweiler. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Im Rahmen der saP müssen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der VS-RL berücksichtigt werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Biberach wurden zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens auf der Basis einer Abfrage des Ziel-Arten-Konzepts (ZAK) Kartierungen für die Artengruppe Vögel und die Baumhöhlen sowie die Suche nach Futterpflanzen von Schmetterlingen durchgeführt.

Im Ergebnis kamen mehrere Brutvogelarten im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets vor, wobei besonders die Gehölzstrukturen und Feuchtflächen im Tal der Miesach stark frequentiert waren.

Im Bereich der Vorhabenfläche selbst wurden keine Brutvögel festgestellt.

Fledermäuse kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor, da weder Quartiere noch Leitstrukturen für die Jagdflüge in Form von Gehölzen vorhanden sind. Sie können die umgebenden Flächen und hier besonders die Gehölze entlang der Miesach zur Nahrungssuche nutzen. Auch Futterpflanzen saP-relevanter Schmetterlingsarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Die nach dem Abschichtungsprozess verbleibenden Arten aus den Gruppen der Fledermäuse und Vögel wurden einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen. Für die Artengruppe Fledermäuse wurden konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen. Bei den Vögeln kann ein Verbotstatbestand nur mittels einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vermieden werden, da ein Brutplatz der Feldlerche durch die geplante Bebauung verloren geht. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Buntbrache auf 1.500 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 292/6 vorgesehen.



Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen sind zu beachten (s. Kapitel 7).

## 7.4 Klimaschutz

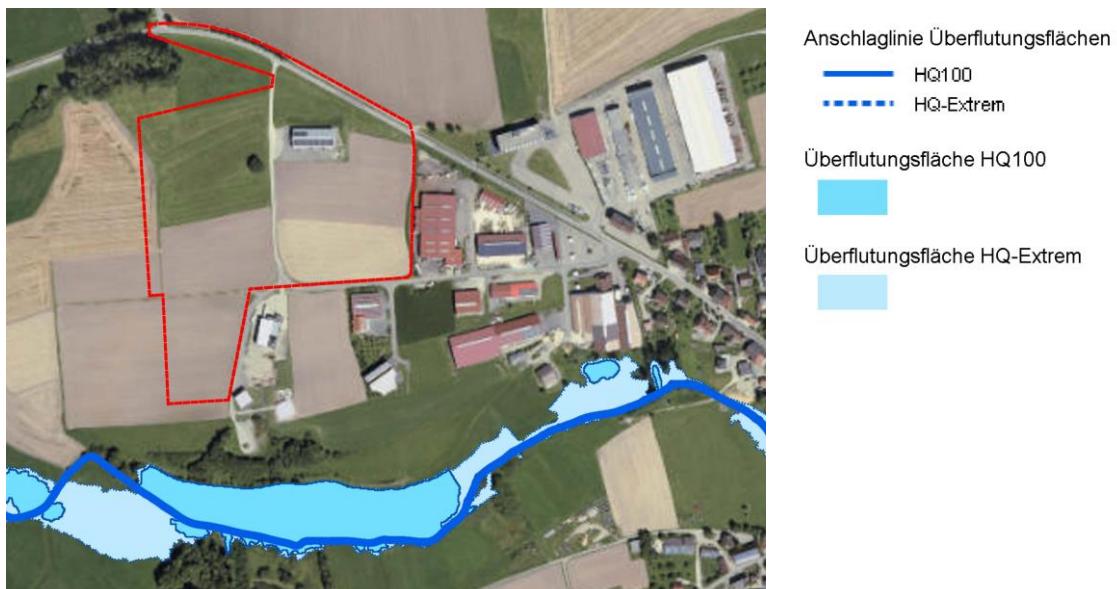
Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Betzenweiler.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

## 7.5 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach HQ100 und außerhalb von Bereichen, die von einem Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein könnten.



## 8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO fest.

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

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (nur für Bereich 4) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den vorhandenen angrenzenden Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Dies entspricht den Zielen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird in Anbetracht von möglichen großvolumigen Baukörpern eine „abweichende Bauweise“ mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

### **Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist, das gilt ebenso für Nebenanlagen.

Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt sowohl über die bestehende, südlich angrenzende Erschließungsstraße Zum Mühlbach, als auch über einen neuen Anschluss im Norden an die Kreisstraße K7536. Im Bereich der Kreisstraße soll von Osten, vom Ort her kommend, eine Linksabbiegespur errichtet werden.

Die vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen werden als **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt.

Entlang der Kreisstraße besteht mit Ausnahme des Kreuzungsbereiches aus verkehrsrechtlichen Gründen ein **Zufahrtsverbot**.

In dem Kreuzungsbereich zur K7536 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

### **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Stellplätzen hingegen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den jeweiligen Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen einer noch zu konzipierenden Retentionsmulde zur Versickerung zuzuführen, mit einem gedrosselten Überlauf in den MW-Kanal.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen sind zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Im Süden und Westen zur freien Landschaft sind Ortsrandeingrünungen vorzunehmen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen zulässig.

Vorhandene **Versorgungsleitung**, hier: Schmutzwasserkanal werden über **Leitungsrechte** gesichert.

### **Nachrichtliche Übernahme**

Entlang der übergeordneten Kreisstraße wurde die straßenrechtlich erforderliche 15 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen (Anbauverbotsstreifen) nachrichtlich eingetragen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

## **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 07.12.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Miesach - West“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 05.07.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Miesach - West“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2022 lag der Bebauungsplan vom 14.07.2022 bis 15.08.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. ANLAGEN

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.01.2021
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2022, geändert 19.08.22
- **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2022, geändert 19.08.22

## B) UMWELTBERICHT

(siehe: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2022, geändert 19.08.22)

### Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Gemeinde Betzenweiler plant westlich des Kernortes im Anschluss an das dort bestehende Gewerbegebiet die Erschließung weiterer Gewerbeflächen.

Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt dabei 0,8. Der Flächennutzungsplan weist neben gewerbliche auch landwirtschaftliche Flächen aus. Letztere werden flächenbilanzneutral getauscht.

Die ca. 8,55 ha große Fläche besteht momentan aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, bestehendem Gewerbe und kleineren Nebennutzungen (s. Anlage 1 Bestandsplan).

Die Erschließung erfolgt über die Riedlinger Straße (K7536) und die Straße „Zum Mühlbach“. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich von 777.370 Ökopunkten erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen werden durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz und durch einen Zukauf von Ökopunkten vollständig kompensiert.

Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben mit fachgerechter Umsetzung der im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen) keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs.5.

## C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

### Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Gemeinde                      Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.

durch Behörden                              Unterrichtung der Stadt nach § 4 (3) BauGB.

Ausgleichsflächen                              Auf den Ausgleichsflächen A und C sind im 3. und 7. Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen Vegetationsaufnahmen erforderlich, um die Entwicklung der Fläche zu überprüfen. Der Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis zum 31.12. desselben Jahres vorzulegen, ggf. mit Aussagen zur Optimierung (dauerhafte Nachsteuermöglichkeit).

Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

Auf der Ausgleichsfläche B (CEF-Maßnahme für die Feldlerche) ist ein dreijähriges Monitoring durchzuführen und der UNB Biberach ist das Ergebnis in Form eines jährlichen Berichts im Herbst vorzulegen.

### **Vorgaben für die Bauausführung**

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.

### **Hinweise auf Schwierigkeiten**

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

Gemeinde Betzenweiler, den 21.06.2023

.....  
Tobias Wäscher, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 19.08.2022

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

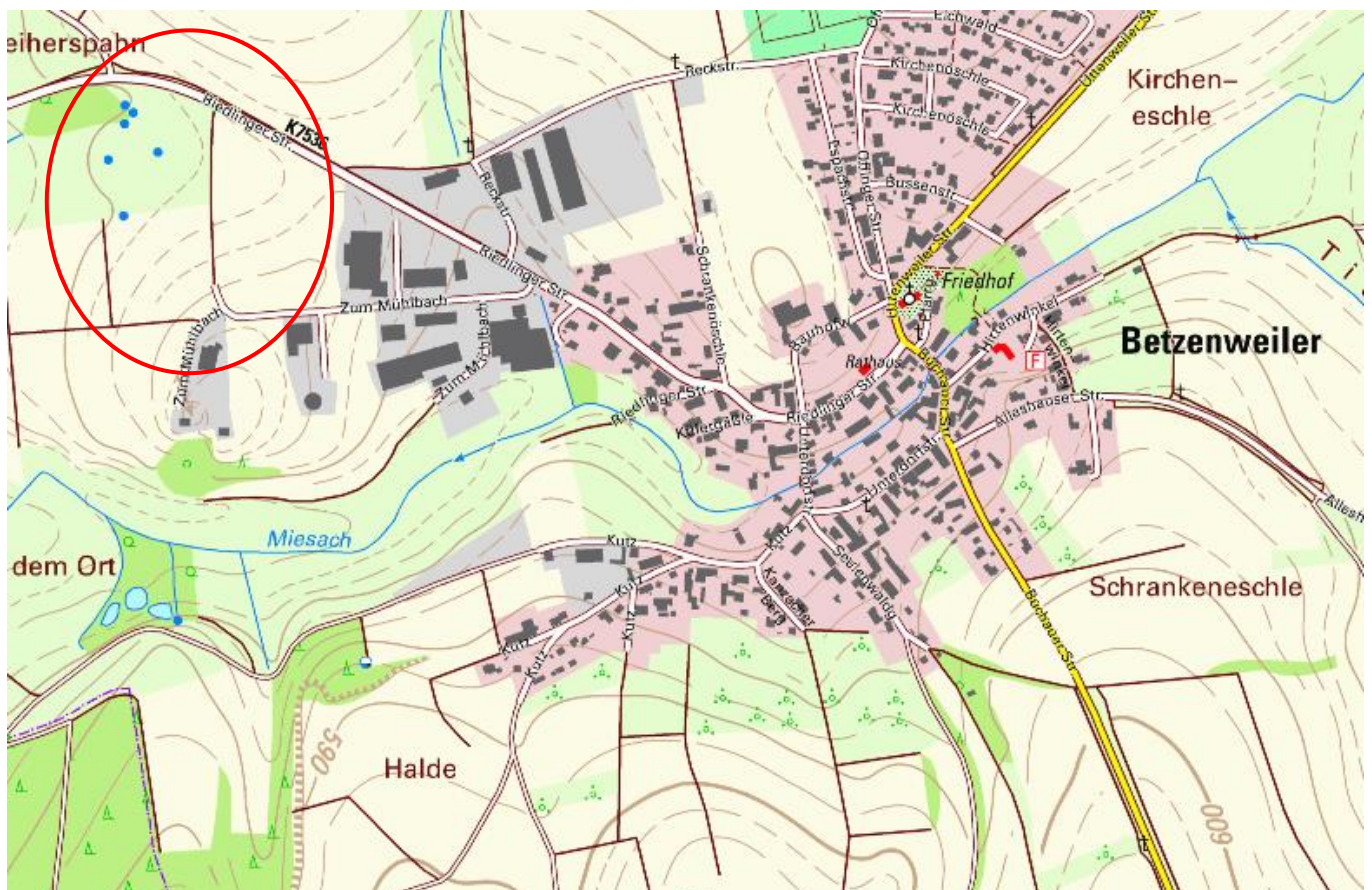
Langenargen, den 21.06.2023

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - West“

Fassung vom: 19.08.2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

### **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 8. Januar 2022

### **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Betzenweiler in öffentlicher Sitzung am 20.06.2023 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - West“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Miesach - West“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach – West“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 19.08.2022
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.08.2022

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.



## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Miesach III“, rechtskräftig seit 2001, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Betzenweiler, den .....

.....  
Tobias Wäscher, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - West“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 20.06.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Betzenweiler, den 21.06.2023

.....  
Tobias Wäscher, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Miesach - West“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig mit Dachneigungen von 0° bis max. 38° gem. Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig.

Bei flachgeneigten Dachflächen ist eine Folienabdichtung und eine Deckung mit beschichteten Metallen (Paneelen, Stegplatten) zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

#### 1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Ein Ziel der Gemeinde Betzenweiler ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im

Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichten sich die Bauherren, die nicht für Gebäude, Zufahrten, Wege oder Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

## **1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

### Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 2,20 m nicht überschreiten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

### Einfriedungen generell

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und es ist auf Sockelmauern zu verzichten.

## **1.6 Werbeanlagen**

**§ 74 (1) 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden (Stätte der Leistung) dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika der angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 24 m<sup>2</sup> pro einzelne Anlage überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Summe 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Die Höhe der Werbeanlagen ist auf max. 10,00 m gegenüber dem geplanten Gelände beschränkt.

Beleuchtung von Werbeanlagen in dem Baugebiet:

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen in den Abend- und Nachtstunden sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- Die Verwendung von Skybeamern, Blinklichtern und laufenden Schriftbändern ist unzulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen (z.B. Leuchtreklame) sind unzulässig.

- Die Beleuchtung eines Hinweisschildes an der Zufahrt zum Grundstück ist ausnahmsweise zulässig.

In dem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen an der K 7536 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zugelassen

### **1.7 Standplätze für Abfallbehälter**

**§ 74 (1) 1 LBO**

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

## **2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften**

- 2.1** Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.08.2022
- 2.2** Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.08.2022

Gemeinde Betzenweiler, den 21.06.2023

.....  
Tobias Wäscher, Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Miesach - West“

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,62 ha, mit den Flurstücken Nr. 391/1, 391, 392, 389, 407, 395/1, 388, 385/2, 385/1, 383, 382 und der Wegefläche 387/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 380, 381/3, 381/4, 377, 376/6, 386, 387, 430, 429/6, 429/4, 429/2, 429/1, 428 und Teilflächen der Kreisstraße K7536, Flurstück Nr. 1517, 594, 426, 295 und 229 und der Wegefläche 384.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| Im Norden | durch Teilflächen der Kreisstraße K7536, Flurstücke Nr. 1517, 594, 295, und 229,  |
| Im Osten  | durch Teilflächen der Kreisstraße K7536, Flurstück Nr. 229 und durch die Wegefläche Flurstück Nr. 408,  |
| Im Süden  | durch die öffentliche Verkehrsfläche Zum Mühlbach Flurstück Nr. 407/1 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 426,   |
| Im Westen | durch die Flurstücke Nr. 375, 381/2, sowie durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 428, 429/1, 429/2, 429/4, 429/5, 429/6, 430, 387, 386, 376/6, 377, 381/4, 381/3, 380. |

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Betzenweiler, zwischen der Kreisstraße K7536 im Norden und der Straße Zum Mühlbach im Süden gelegen.

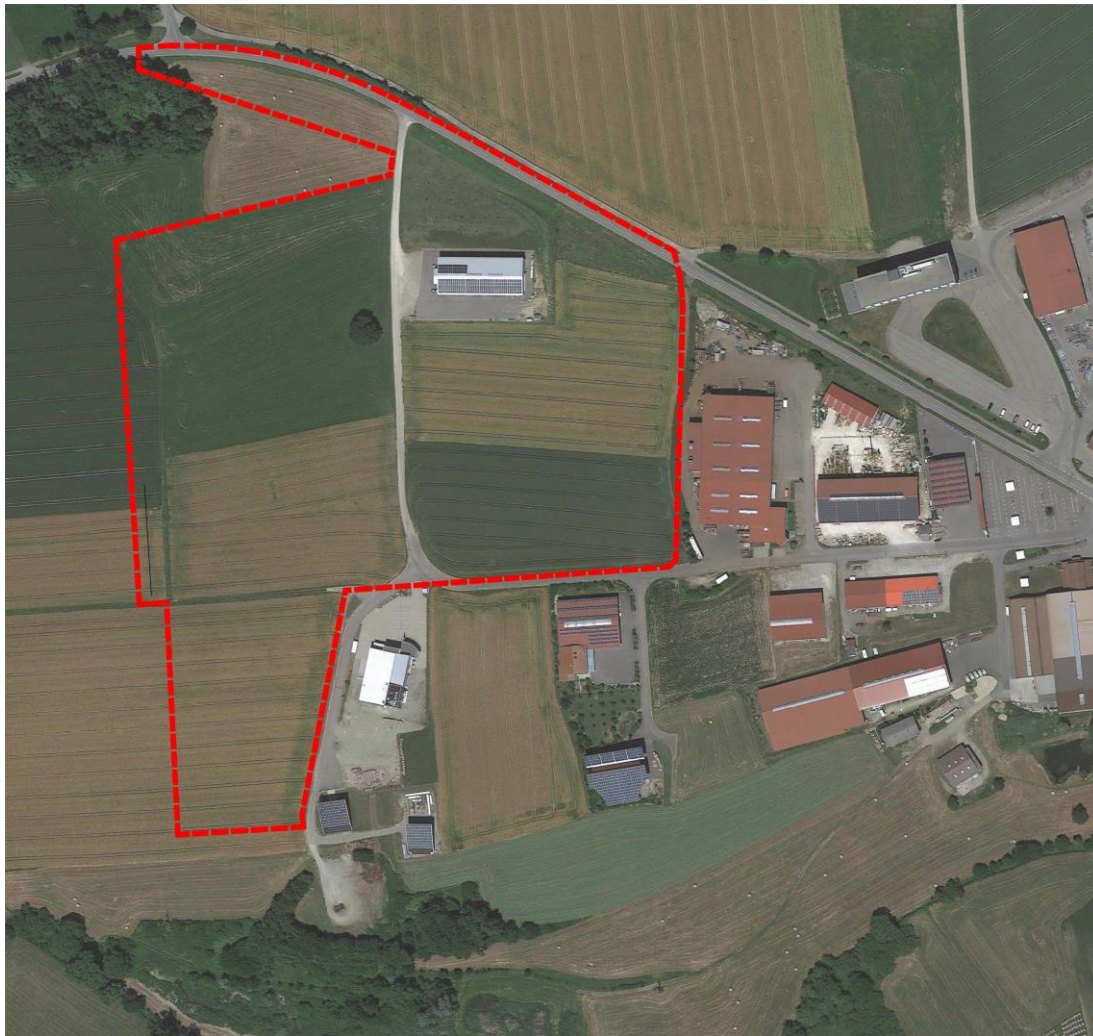
Es grenzt im Osten und Süden an bestehende gewerbliche Nutzungen entlang der Straße Zum Mühlbach an. Im Planbereich befindet sich bereits eine baurechtlich genehmigte gewerbliche Nutzung.

Im Westen befinden sich bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Topographie des Plangebietes ist leicht steigend in Richtung Norden/Nordosten.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet können über Anschlüsse an vorhandene Verkehrsflächen und bestehende Kanalisation sichergestellt werden.

Die Grundstücke sind im Privatbesitz, als auch im Besitz der Gemeinde.



(Luftbild unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen, **Dachgestaltung**, und **Dacheindeckung** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Gewerbegebiet geneigte Dächer in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Betzenweiler sowie Flachdächer zu. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** und deren Abstand zur Verkehrsfläche sowie zu **Abfallbehältern** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

## 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 07.12.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Miesach - West“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 05.07.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Miesach - West“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2022 lag der Bebauungsplan vom 14.07.2022 bis 15.08.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Gemeinde Betzenweiler, den 21.06.2023

.....  
Tobias Wäscher, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 19.08.2022

Planer:



**Rainer Waßmann**


Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 21.06.2023

.....  
  
Rainer Waßmann, Stadtplaner



## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Miesach - West“

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 07.12.2021               |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 15.12.2021               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  | am         | 15.12.2021               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB   | vom<br>bis | 27.12.2021<br>28.01.2022 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am         | 05.07.2022               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   | am         | 06.07.2022               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 27.06.2022. gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                     | vom<br>bis | 14.07.2022<br>15.08.2022 |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB   | am         | 22.08.2022               |
| Erneuter Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO                        | am         | 20.06.2023               |

Betzenweiler, den 21.06.2023

.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 20.06.2023 überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Betzenweiler, den 21.06.2023

.....  
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am .....

Betzenweiler, den .....

.....  
(BÜRGERMEISTER)