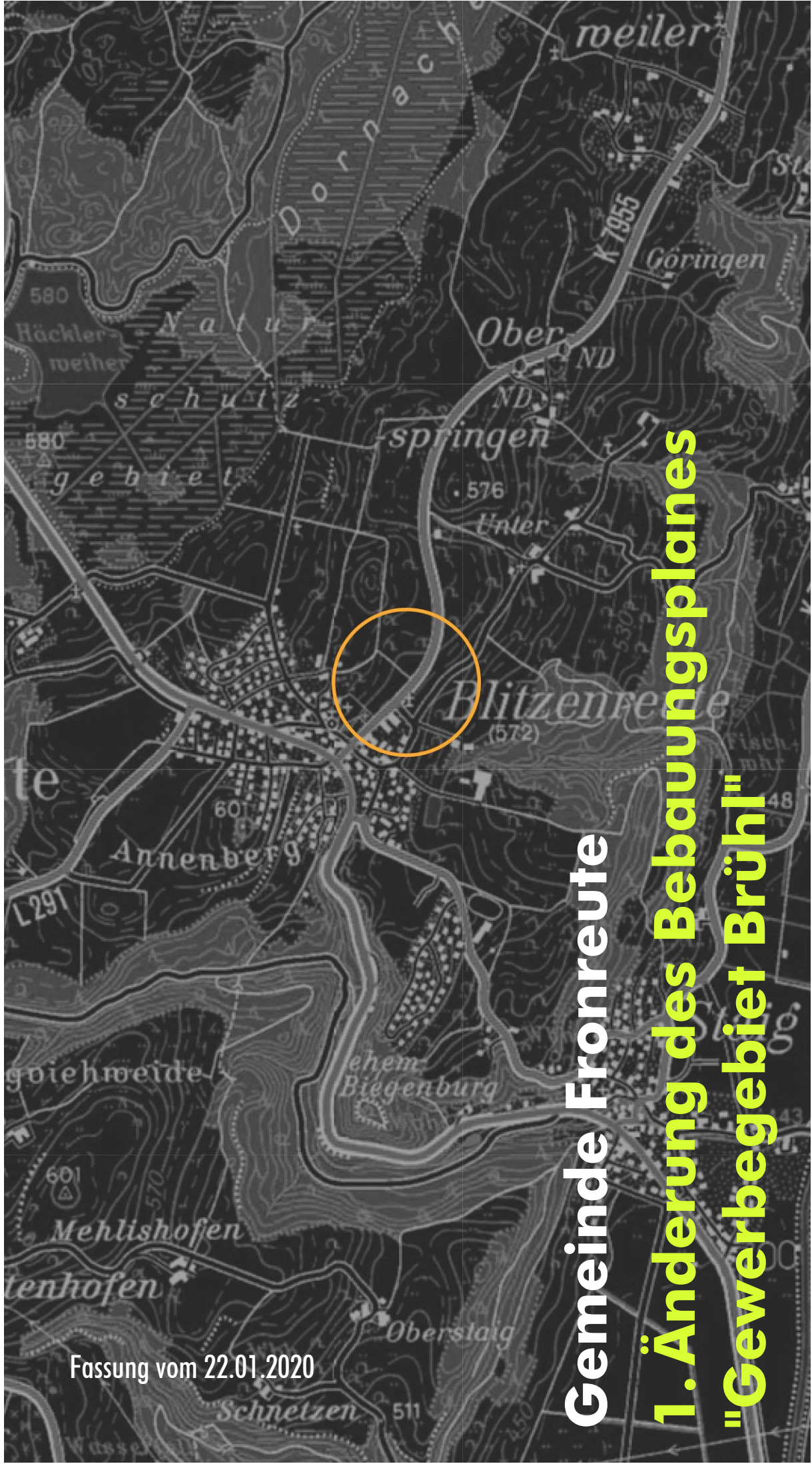


Fassung vom 22.01.2020



Gemeinde Fronreute

**1. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Brühl"**

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	4
2	Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" (Planfassung vom 20.07.2018, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 31.08.2018), die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" aufgehoben werden	5
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende <i>Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung</i>	6
4	<i>Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)</i>	19
5	<i>Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung</i>	21
6	<i>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung</i>	24
7	<i>Hinweise und Zeichenerklärung</i>	25
8	<i>Satzung</i>	32
9	Satzung der 1. Änderung	34
10	Begründung – Städtebaulicher Teil	35
11	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	42
12	Begründung – Sonstiges	44
13	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	46
14	Begründung – Bilddokumentation	47
15	Verfahrensvermerke	49

Vorbemerkungen

Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung der 1. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle weiterhin verbindlichen *Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 20.07.2018, rechtsverbindlich seit 31.08.2018 (kursiv)*. Diese werden nun redaktionell in dieses Plandokument aufgenommen. Hierdurch sind alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	
1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
1.5	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.6	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
1.7	Bundes-Immissionschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" (Planfassung vom 20.07.2018, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 31.08.2018), die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" aufgehoben werden

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7-8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (siehe oben). Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1

MU

Urbanes Gebiet

Die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (siehe oben). Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2

GE₁₋₈

Gewerbegebiet

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im

Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

3.3 Emissionskontingente (Geräusche)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche in m ² (Größe der überbaubaren Grundstücksflächen)	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE _{1a} (Fl.-Nr. 246; Teilfläche)	1.208	62	45
GE _{1b} (Fl.-Nr. 246; Teilfläche)	3.736	60	42
GE ₂ (Fl.-Nr. 246; Teilfläche)	1.207	62	47
GE ₃ und GE ₄ (Fl.-Nr. 246; Teilfläche)	3.733	63	48
GE ₅ (Fl.-Nr. 246; Teilfläche)	2.335	62	46
GE ₆ (Fl.-Nr. 246; Teilfläche)	2.680	62	43
GE ₇ (Fl.-Nr. 324; Teilfläche)	9.231	63	50
GE ₈ (Fl.-Nr. 324; Teilfläche)	3.045	64	50

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionspunkte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 327 (IP 1), 329/3 (IP 2), 329/1 (IP 3), 244 (IP 4), 484 (IP 5), 242 (IP 6) und 246 (IP 7).

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

3.4 Emissionskontingente (Luftschadstoffe)

Die Emissionen der Stickstoffoxide (NOX) der Betriebe, einschließlich der Emissionen des Kfz-Verkehrs dürfen folgenden, auf die Grundstücksfläche der Betriebe bezogenen Massenstrom pro Jahr nicht überschreiten:

*Maximale NOX-Emission: 0,071 kg NOX / (m² * a)*

*bzw. eine Daueremission von 0,008 g NOX / (m² * h)*

Bei Ansiedlung von Betrieben, die Ammoniak (NH₃) emittieren, ist die Kombination der beiden Schadstoffe NOX und NH₃ bis zu dem ermittelten maximalen NOX-Massenstrom zu begrenzen, wobei der Massenstrom von NH₃ mit dem Faktor 25 zu gewichten ist und der Massenstrom von NOX mit dem Faktor 1.

*Ausnahmen von den o.g. Kontingentierungen sind nur zulässig, wenn vorab durch einen entsprechenden Einzelnachweis (z.B. durch Ausbreitungsberechnung) belegt wird, dass die projektbezogene Zusatzbelastung in dem nächstgelegenen FFH-Gebietsteil, der etwa 150 m südöstlich des Plangebietes beginnt, die Irrelevanzschwelle von 0,3 kg N/ha pro Jahr anteilig entsprechend der jeweiligen Grundstücksgröße in Bezug zur gesamten gewerblichen Baufläche von 25.251 m² nicht überschreitet. Zur Beurteilung der Stickstoffeinträge wird das Abschneidekriterium von 0,3 kgN/(ha * Jahr) verwendet. Wenn die Beiträge der geplanten Anlagen diesen Wert nicht übersteigen, ist davon auszugehen, dass eine Schädigung von Pflanzen mit verfügbaren Mess- und Analysemethoden nicht nachweisbar ist.*

Betriebe mit sehr hohem Lkw-Aufkommen (z.B. Speditionen) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Für die Stickstoffberechnung wurde davon ausgegangen, dass in das gesamte Plangebiet 100 LKW pro Tag hinein- und wieder hinausfahren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 u. S. 2 BauNVO)

3.5 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

3.6 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Gebäudes und sonstigen baulichen Anlagen den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Gebäude und sonstiger baulichen Anlagen mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach (sofern es sich nicht um Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach (sofern es sich nicht um Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Tonnendach (sofern es sich nicht um Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen). Die Wandhöhe wird

als Mittelwert beider parallel zur Firstrichtung verlaufenden Dachabschlüsse (Traufen) ermittelt.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

3.7 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) bzw. die Höhe von Kränen und Krananlagen den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- *bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.*

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschob handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschob handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,50 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschob handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Tonnendach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschob handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,00 m unterschritten werden.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

3.8 Höhe von Werbeanlagen *Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.*

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

3.9



Baugrenze

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

3.10

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

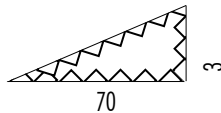
3.11



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung, zur besseren Unterscheidung verschiedenfarbig dargestellt).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

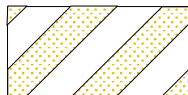
3.13



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

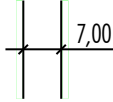
3.15



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

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

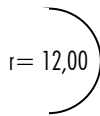
3.16



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.17



Straßenbegrenzungslinie; mit Ausrundungsradius

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.18



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

3.19

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.20

Ableitung von Niederschlagswasser der Baugebiete

Das innerhalb der Baugebiete auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über das öffentliche Regenwasserkanaalsystem in die öffentliche Retentionsmulde (außerhalb des Geltungsbereiches) einzuleiten. Von dieser Retentionsmulde erfolgt nach Vorreinigung über eine belebte Bodenzone, der gedrosselte Abfluss in den "Gehrenbach".

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.21



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.22

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 bzw. 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Baufelder sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen 01.09. und 28.02.) durch Umpflügen freizuräumen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.23

Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und*
- untergeordnete Wege*

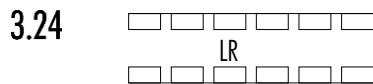
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Fronreute

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung IS** mit folgendem Inhalt:

- Alle Lüftungsöffnungen sind mit nicht zu öffnenden Fenstern auszustatten. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.
- Räume, die ausschließlich über nicht zu öffnende Fenster verfügen, sind mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungstechnischen Anlage auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt. Die Zuluftöffnungen der Lüftungstechnischen Anlagen müssen dabei im konfliktfreien Bereich (außerhalb der Immissionsschutz-Festsetzung IS) befindlich sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.26 **Pflanzungen in den Baugebieten**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.
- Hinweis: Bei Neupflanzungen von Bäumen außerhalb der Orts- und Gemeindefläche ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahr- und Bahnrand der K 7955 einzuhalten.
- Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

<i>Berg-Ahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Zitter-Pappel</i>	<i>Populus tremula</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Sommer-Linde</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>
<i>Berg-Ulme</i>	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Gewöhnlicher Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Evonymus europaeus</i>
<i>Gewöhnlicher Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>	<i>Prunus padus subsp. padus</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Echter Kreuzdorn</i>	<i>Rhamnus cathartica</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>

Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.27



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten Gehölzen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn
Esche
Zitter-Pappel
Stiel-Eiche
Sommer-Linde

Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Quercus robur
Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme
Hainbuche
Vogel-Kirsche

Carpinus betulus
Prunus avium

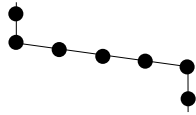
Sträucher

Gewöhnlicher Hasel
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.28



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

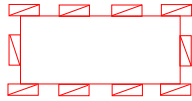
3.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" der Gemeinde Fronreute

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

3.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" (Fassung vom 20.08.2018, rechtsverbindlich seit 31.08.2018) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Gemeinde Fronreute hat bei dem Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH Ökopunkte gekauft. Die beiden Maßnahmen liegen im Naturraum "Donau-Iller-Lech-Platte".

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Biberach hat die Ökokonto-Maßnahme 1 am 07.11.2016 genehmigt. Bei der Maßnahme 1 (Aktenzeichen 426.02.005) handelt es sich um die Entwicklung eines naturnahen Schwarzerlen-Eschen-Waldes. Die Fläche umfasst 16.795 m². 187.329 Ökopunkte werden von dieser Maßnahme erzielt, welche vollständig für das Vorhaben zur Entwicklung des Gewerbegebietes Brühl verwendet werden kann.

Die Ökokonto-Maßnahme 2 (Aktenzeichen 425.02.010) wurde am 08.07.2016 vom Landratsamt Biberach genehmigt. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um die Entwicklung eines Erlensumpfwaldes in der Gemeinde Öpfingen. Die Fläche umfasst 9.026 m². 189.544 Ökopunkte werden von dieser Maßnahme erzielt. Davon werden 185.498 Ökopunkte für den Bebauungsplan "Brühl" benötigt.

Die Ökopunkte zum Konzept der Maßnahme mit dem Aktenzeichen 426.02.005 wurden am 19.04.2018 / 27.04.2018 gekauft. Der Vertrag über den Punkteerwerb wurde dem Landratsamt bereits vorgelegt. Der Kauf der Punkte mit dem Aktenzeichen 425.02.010 erfolgt sobald wie möglich. Nach Absprache mit dem Landratsamt ist die Maßnahmenbeschreibung zur Fassung des Satzungsbeschlusses ausreichend. Der Kaufvertrag wird umgehend nach Kauf der Punkte nachgereicht.

4.2 Maßnahmenbeschreibung

Maßnahme 1: Die Fällarbeiten müssen vom Bach weg in Richtung Waldfläche erfolgen. Es dürfen keine Stämme oder Äste in den Bach gelangen und diesen als Lebensraum beeinträchtigen.

*Initialpflanzungen mit *Alnus glutinosa* sollen nur in den Bereichen stattfinden, wo wenig Naturverjüngung vorhanden ist. Die genaue Lage wird nach Beendigung der Fällarbeiten festgelegt.*

Die Fichten müssen außerhalb der Brutperiode der Vögel zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Es dürfen keine naturnahen Laubbaumarten (Schwarz-Erle, Eschen, Bergahorn und Buchen) oder Totholz gefällt werden. Die Rodung der naturfernen Baumarten erfolgt abschnittsweise je Uferseite des Bachlaufes im Abstand von 3-5 Jahren, um keine unerwünschten Lichteffekte (zu starke Besonnung) und Erwärmung des Baches oder eine Änderung der Waldbodenflora herbei zu führen. Die Fällungen werden möglichst schonend für die bereits vorhandene, standortgerechte Naturverjüngung durchgeführt. Auf den feuchten Flächen innerhalb der Senken werden die Stämme, zum Schutz des Bodens und der vorhandenen Vegetation, mit einem Seilzugverfahren aus der Fläche gezogen, um ein Befahren der Fläche mit schwerem Gerät zu vermeiden.

Maßnahme 2 (Konzept entnommen aus der Anlage 2: Maßnahmenbeschreibung des Ökopunktekaufes): Die auf der Maßnahmenfläche vorhandene Nadelholzbestockung (Fichte) soll bis März 2016 eingeschlagen und vollständig entnommen werden. Anschließend werden im Herbst 2016 pro Hektar 1.000-1.500 Schwarzerlen gepflanzt. Dabei wird bereits größeres Pflanzgut verwendet, dass weniger verbissanfällig ist und schnellere Wuchserfolge erbringt. Der Ausgangszustand kann dem Biotoptyp "Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen" zugeschrieben werden. Dieser liegt in einer Muldenlage in einem Waldgebiet, welches von dem "Mühlenbach" durchquert wird. Beidseitig des Baches soll vorhandenes Nadelholz entnommen werden und durch Erlen gefördert werden. Der Zielzustand soll den Biotoptyp "Sumpfwald (Feuchtwald)" aufweisen. Die potentiell natürliche Vegetation "Sumpfwald aus Erlen und Eschen" soll durch entsprechende forstwirtschaftliche Maßnahmen erreicht werden.

5.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl" der Gemeinde Fronreute

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

5.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.3

SD/PD/WD/FD/TD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), Flachdach oder Tonnendach.

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

Tonnendächer weisen gewölbte Dachflächen auf.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

- 5.4 *DN - °* *Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.*
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)
- 5.5 *Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern* *Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:*
- *die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und*
 - *der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.*
 - *Darüber hinaus: siehe Festsetzung 2.22 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).*
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 5.6 *Materialien* *Als Dachdeckung für Dächer sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blehdächer ohne Beschichtung) und von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.*
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.7 *Farben*

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

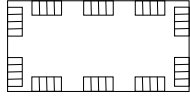
5.8 *Werbeanlagen in den Baugebieten*

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 20 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Attika angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 20 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

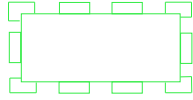


Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop ("Straßenhecken nördlich Blitzenreute", Nr. 181234360346), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;

Das Biotop wird auf Grund seines Funktionsverlustes bzw. des Entfalls an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches ersetzt. Der Ausgleich für die entfallende Fläche erfolgt im Bereich des Retentionsbeckens, außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Fl.-Nr. 232 der Gemarkung Blitzenreute. Diese Ersatzpflanzung gilt dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

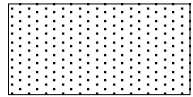
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

7.1



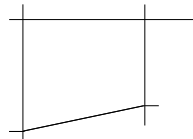
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung II Blitzenreute" der Gemeinde Fronreute (siehe Planzeichnung)

7.2



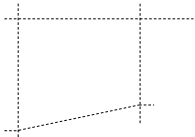
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.4



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

7.5

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

7.6

246

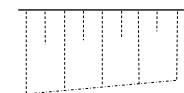
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

7.7



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

7.8



Flächen für Aufschüttungen (siehe Planzeichnung)

7.9 *Natur- und Artenschutz*

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

7.10 *Vorhandene Gehölze*

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, die vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

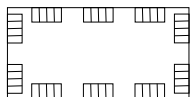
7.11 *Biotopschutz*

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 32 Abs. 2 NatSchG BW die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

7.12 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potentielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

7.13



Biotop im Sinne des § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop ("Straßenhecken nördlich Blitzenreute", Nr. 181234360346); Lage teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches

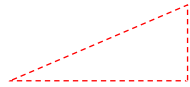
Das Biotop wird auf Grund seines Funktionsverlustes bzw. des Entfalls an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches ersetzt. Der Ausgleich für die entfallende Fläche erfolgt im Bereich des Retentionsbeckens, außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flst.-Nr. 232 der Gemarkung Blitzenreute.



Umgrenzung von Flächen zur **Ortsrandeingrünung** (außerhalb des Geltungsbereiches); Eigentümer der Fläche ist die Gemeinde Fronreute; bestehende Bäume werden erhalten und sollen in Zukunft nicht mehr gespritzt werden.

(siehe Planzeichnung)

7.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches, zur besseren Unterscheidung verschiedenfarbig dargestellt); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

7.15 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

*Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Fronreute behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.*

7.16 **Altablagerung Brühl**

Im südlichen Bereich von Flurstück 246 an der Wolpertswender Straße befindet sich die Altablagerung Brühl (Flächennummer 3485).

Die Fläche wurde im Rahmen der "Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte (Verfüllung eines ehem. Weihers mit Erdaushub vor 1967) als Altablagerung erhoben. Die Bewertung ergab jedoch, dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen. Die Fläche wurde deshalb mit A (Ausscheiden und Archivieren der Informationen) eingestuft. D.h. die Fläche wird aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden und die Informationen werden archiviert, um zu dokumentieren, dass und mit welchen Maßnahmen der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausräumung des Verdachts auf die bekannten Verdachtsmomente bezieht. Eine Garantie für die gänzliche Freiheit des Grundstücks von Schadstoffverunreinigungen kann deshalb nicht gegeben werden.

7.17



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes
(außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

7.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

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

Die Feuerwehr Fronreute verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12,00m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

7.19 Ergänzende Hinweise

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

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

Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Abstandsvorschriften zu Friedhöfen gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Fronreute behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Fronreute, Schwommen-gasse 2, 88273 Fronreute eingesehen werden.

7.20 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens;

direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

7.21 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Fronreute noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

7.22 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 31.07.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.07.2018.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Die Ausgleichsflächen/-maßnahmen, welche für den Eingriff durch die vorliegende Planung benötigt werden, liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Gemeinde Fronreute hat bei dem regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH insgesamt 376.873 Ökopunkte gekauft. Die verbleibenden 4.046 Ökopunkte stehen der Gemeinde Fronreute für weitere Vorhaben zur Verfügung.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.07.2018.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 20.07.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu:

- Dachformen*
- Dachneigung*
- Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern*
- Materialien*
- Farben*
- Werbeanlagen in den Baugebieten*

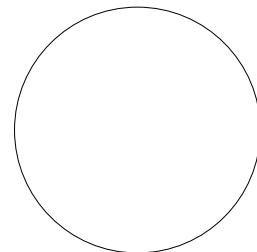
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

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

Fronreute, den

*.....
(Oliver Spieß, Bürgermeister)*



(Dienstsiegel)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der der Gemeinde Fronreute die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" in öffentlicher Sitzung am 17.02.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.01.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.01.2020 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 20.07.2018, rechtsverbindlich seit 31.08.2018).

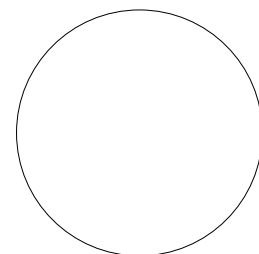
Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 22.01.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" der Gemeinde Fronreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Fronreute, den

.....
(Oliver Spieß, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

10.1 Allgemeine Angaben

10.1.1 Zusammenfassung

- 10.1.1.1 Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles "Blitzenreute" der Gemeinde Fronreute im Landkreis Ravensburg und umfasst die Flächen des Gewerbegebietes Brühl beidseitig der "Wolperts-wender Straße" (K 7955).
- 10.1.1.2 Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl".
- 10.1.1.3 Im Zuge der Grundstücksverkäufe an geeignete Gewerbebetriebe haben sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" teilweise als hinderlich für die Umsetzung der Bauvorhaben erwiesen. Dies betrifft insbesondere die festgesetzten Emissionskontingente und das Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets. Um das Ziel des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" (bei effektiver Ausnutzung der Flächen moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu ermöglichen) zu erreichen, ist nun die 1. Änderung erforderlich.
- 10.1.1.4 Im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Neuberechnung der Emissionskontingente durch das Büro Sieber (Fassung vom 19.09.2019) durchgeführt.
- 10.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 10.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

10.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 10.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich Nordosten des Ortsteiles Blitzenreute. Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wirtschaftswege. Der Geltungsbereich verläuft beidseitig der "Wolperts-wender Straße" (K 7955) und schließt

unmittelbar nördlich an das Gelände des Friedhofs bzw. das Gelände der Fa. "K & M Präzisionstechnik in Kunststoff und Metall GmbH" an. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl".

- 10.1.2.2 Im südwestlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung II", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 10.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit Flst.-Nrn. 246, 247 (Teilfläche), 324 (Teilfläche) und 334 (Teilfläche), Gemarkung Blitzenreute.

10.1.3 Erfordernis der Planung

- 10.1.3.1 Am 31.07.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute den Bebauungsplan für das "Gewerbegebiet Brühl" als Satzung beschlossen. Einzelne Festsetzungen des Planes haben sich jedoch als nicht umsetzbar erwiesen.
- 10.1.3.2 Dies betrifft einerseits das Mischgebiet (MI), in dessen Bereich die Gemeinde einen Betrieb ansiedeln möchte, der als nicht mischgebietsverträglich einzustufen ist. Andererseits wurde die Erschließungsstraße nördlich der "Wolpertswender Straße" nicht im festgesetzten Umfang errichtet.
- 10.1.3.3 Des Weiteren wurden um Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den angrenzenden, schützenswerten Nutzungen auszuschließen, Emissionskontingente nach der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) berechnet und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese festgesetzten Lärmkontingente führen für ein Vorhaben zur Erweiterung einer bereits ortsansässigen Firma zu Problemen, da angemessene Betriebszeiten (Nachtbetrieb) nicht umgesetzt werden können. Hierbei hat sich eine unzutreffende Einstufung des Schutzanspruchs für das Pflegeheim (Wohnpark St. Martinus), welches erst nach dem ortsansässigen Gewerbebetrieb errichtet wurde, als hinderlich erwiesen. Das Pflegeheim wurde bisher mit dem Schutzanspruch von "Pflegeanstalten" berücksichtigt, auf Grund der vorliegenden Gemengelage ist aber der Schutzanspruch eines "Allgemeines Wohngebietes" heranzuziehen.
- 10.1.3.4 Um das Ziel des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" zu erreichen, nämlich bei effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, erwächst der Gemeinde das Erfordernis erneut bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

10.1.4 Übergeordnete Planungen

- 10.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (1996).

10.1.4.2 Im Entwurf des Regionalplanes 2020 (Stand 27.05.2019) ist der regionale Grünzug von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft nördlich und östlich des Geltungsbereiches. Zudem entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz 2.6.0 G (3) "Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind."

10.1.4.3 Die Gemeinde Fronreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom am 09.02.2018). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) und eines Gewerbegebietes (GE). Um eine Nachnutzung der Flüchtlingsunterkunft (zulässig nach § 246 BauGB) mit dem Zweck "soziales Wohnen" zu ermöglichen, ist eine Ausweisung eines urbanen Gebietes notwendig, da ein allgemeines Wohngebiet an diesem Standort (direkt angrenzend an das Gewerbegebiet) sehr konfliktbelastet wäre. Es ist keine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig, da der Flächennutzungsplan Flächen zur Bebauung ausweist.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung (im nordöstlichen Bereich) nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung Richtung Nordosten von kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

10.1.4.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

10.1.4.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

10.1.5 Systematik der Planung

10.1.5.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m².
- Bei Berücksichtigung der immanenten, im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik und Stickstoffkontingente) bestehen laut FFH-Vorprüfung (Büro Sieber, 14.11.2018) keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des nahegelegenen FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Da

im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" keine Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen werden, welche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben könnten, kann davon ausgegangen werden, dass es auch weiterhin zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

10.1.5.2 Der redaktionelle Aufbau des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

Die Änderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend. Der Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" in der Fassung vom 10.10.2019 ist für den gesamten Geltungsbereich anwendbar.

10.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

10.2.1 Stand vor der Änderung

10.2.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) im westlichen Teil sowie ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der nördlichen Bereich des Mischgebietes war für die gewerbliche Nutzung vorgesehen, im Süden sollte durch eine Nachnutzung der Flüchtlingsunterkunft (zulässig nach § 246 BauGB) die Nutzung "Wohnen" realisierbar werden. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Gliederung in ein Gewerbegebiet 1 (GE₁) bis ein Gewerbegebiet 8 (GE₈) vorgenommen. Für diese Teilflächen sind unterschiedliche Emissions-Kontingente festgesetzt. Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über Stichstraßen mit Wendemöglichkeit. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen.

10.2.2 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

10.2.2.1 Um den Anforderungen des Bauwerbers für die ursprünglichen Grundstücke 2 (MI) und 3 (GE₁) zu entsprechen, wird der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Bereich des Mischgebietes in ein Gewerbegebiet (GE_{1b}) umgewandelt. Da die Erschließung der ursprünglichen Grundstücke 2 und 3 durch diese Zusammenlegung in der festgesetzten Länge nicht erforderlich ist, wird die Erschließungsstraße in diesem Bereich gekürzt. Der nicht benötigte Teil der Verkehrsfläche wird dem Grundstück 2 (GE_{1b}) zugeschlagen. Da durch die Änderung des nördlichen Teilbereiches des Mischgebietes in ein Gewerbegebiet die Durchmischung für das restliche Mischgebiet nicht mehr gewährleistet werden kann, wird für den mit Zweck "Wohnen" angedachten Bereich nun ein urbanes Gebiet (MU)

ausgewiesen. Als geplante Nachnutzung des Asylbewerberheimes könnte preisgünstiger Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bereitgestellt werden bzw. könnten die vorhandenen Räumlichkeiten einer gemeinnützigen Nachnutzung (z. Bsp. Vereinsräume) zugeführt werden. Durch die festgesetzte Baugrenze ist zudem die Möglichkeit gegeben, das vorhandene Gebäude zu erweitern bzw. in diesem Bereich weitere zu errichten, sodass die Nutzungsmischung, welche charakteristisch für ein Urbanes Gebiet, gesichert ist. Da bereits Grundstücke verkauft wurden, wird die Nummerierung für alle anderen Grundstücke beibehalten. Die Grundstücksnummerierung 3 entfällt ersatzlos.

- 10.2.2.2 Durch die oben genannte Änderung der festgesetzten Gebietstypen als auch durch die geänderte Einstufung des Schutzanspruchs des Pflegeheims wurde eine Neuberechnung der festgesetzten Emissionskontingente nach der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchgeführt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 19.09.2019) wird eine Aufteilung des Gebietes in acht Teilbereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen. Für eine optimale schalltechnische Nutzbarkeit des Gebietes wurde denjenigen Flächen, die dem maßgeblichen Immissionspunkt (Fl.-Nr. 244) näherliegen, niedrigere Emissionskontingente zugeordnet als den entfernteren Flächen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan extra aufgeführten, geringeren Emissionskontingente hinsichtlich des Immissionsortes IP 4 fallen dabei weg.
- 10.2.2.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im urbanen Gebiet ist ein Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld (Friedhof, Pflegeheim) begründet.
 - Weiterhin werden im urbanen Gebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet.
- 10.2.2.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich weiterhin auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung

der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für alle Typen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 bzw. 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für urbane bzw. Gewerbegebiete. Die Beibehaltung der Grundflächenzahl im GE1b bei 0,60 begründet sich mit der Nähe zum angrenzenden Friedhof und dem ländlichen Charakter des Ortskerns und soll zu einer Verringerung von Konflikten beitragen.

10.2.2.5 Von den Gewerbegebietsflächen wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Neuberechnung der Emissionskontingente durch das Büro Sieber (Fassung vom 19.09.2019) durchgeführt.

Um auf die Eigenarten und Bedürfnisse einzelner Teilbereiche Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet. Werden die nach Tabelle 2 der DIN 18005-1 ermittelten Abstände vom geplanten Gewerbegebiet zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in Teilflächen untergliedert werden. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten eingeschränkt.

Die Abstände der nächstgelegenen Immissionspunkte im Mischgebiet zum Rand des Gewerbegebietes sind deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für das Plangebiet erforderliche Abstand von 200 m. Der Abstand des nächstgelegenen Immissionspunktes mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für das Plangebiet erforderliche Abstand von 400 m. Eine Unterteilung der gewerblichen Fläche in Teilflächen ist somit unerlässlich.

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 19.09.2019) wird eine Aufteilung des Gebietes in acht Teilbereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vor-

genommen. Für eine optimale schalltechnische Nutzbarkeit des Gebietes wurde denjenigen Flächen, die dem maßgeblichen Immissionspunkt (Fl.-Nr. 244) näherliegen, niedrigere Emissionskontingente zugeordnet als den entfernteren Flächen.

Bei einer Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

11.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB**11.1.1 Umweltprüfung**

11.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

11.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

11.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

11.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**11.2.1 Bestandsaufnahme**

11.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Blitzenreute, nordwestlich des Hauptortes Fronreute. Die "Wolpertswender Straße" verläuft quer durch den Geltungsbereich. Im Süden grenzt das Gebiet an die Bestandsbebauung an. Hierbei handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen sowie einen Friedhof im angrenzenden Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung II Blitzenreute". Westlich liegt eine Streuobstwiese. Weitere Obstbestände, welche jedoch intensiv bewirtschaftet werden, grenzen im Norden und Osten an.

11.2.1.2 Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" (Fassung vom 20.07.2018). Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich derzeit in der Erschließung (Stand 08/2019) und werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme einer Halle im südwestlichen Bereich an der "Wolpertswender Straße" ist das Gewerbegebiet bisher noch nicht bebaut. Die nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, während im Südwesten die Bestandsbebauung des Ortsteiles Blitzenreute anschließt. Etwa 140 m südöstlich des Geltungsbe-

reiches liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" wurde eine Natura 2000-Vorprüfung erstellt, um mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die damalige Planung zu untersuchen. Laut dieser Vorprüfung können mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl" auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden. Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" keine Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen werden, welche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben könnten, kann davon ausgegangen werden, dass es auch weiterhin zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

11.2.2 Auswirkungen der Planung

11.2.2.1 Anlass für die vorliegende Änderung sind die der Gemeinde Fronreute vorliegenden Bauanfragen, nach denen im bisher als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden soll, der sich nicht als mischgebietsverträglich darstellt. Daher wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Mischgebietsfläche durch eine Fläche für Gewerbe im Nordwesten und ein urbanes Gebiet im Südosten ersetzt. Zudem wird ein Teil der nordwestlich der "Wolpertswender Straße" geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls durch Fläche für Gewerbe ersetzt, da diese durch die Flächenaufteilung unter den neuen Grundstückeigentümern nicht mehr erforderlich ist. Durch die Planung wird keine Fläche zusätzlich versiegelbar, da die GRZ in diesem Bereich weiterhin bei 0,60 bleibt. Auch die zulässigen Gebäudehöhen erfahren keine Änderung. Damit kann auch ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Das Konzept zur Grünordnung (u.a. Ortsrandeingrünung mit Gehölz-Pflanzungen, Durchgrünung durch Pflanzgebote für den Straßenraum, Einschränkungen zu Werbeanlagen, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei und Verwendung versickerungsfähiger Beläge) bleibt von den vorliegenden Änderungen ebenfalls unberührt.

11.2.3 Fazit

Durch die geplante Änderung sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

12.1 Umsetzung der Planung**12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

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

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

12.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

12.2 Erschließungsrelevante Daten**12.2.1 Kennwerte**

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,7 ha

12.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Bisheriger Bebauungsplan Fassung vom 20.07.2018		1. Änderung des Bebauungsplanes	
	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,56	15,1 %	-	-
Baufläche als MU	-	-	0,21	5,7 %
Bauflächen als GE	2,34	63,2 %	2,72	73,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,62	16,8 %	0,60	16,2 %
Private Verkehrsflächen	0,05	1,4 %	0,05	1,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,10	2,7 %	0,10	2,7 %
Sonstige Flächen werden vernachlässigt	0,03	0,8 %	0,02	0,5 %

12.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 16,2 %

12.2.2 Erschließung

- 12.2.2.1 Das Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird im Retentionsbecken gepuffert und anschließend in den Vorfluter eingeleitet.
- 12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental, Ravensburg
- 12.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW
- 12.2.2.5 Müllentsorgung durch den Landkreis Ravensburg

12.2.3 Erschließung

- 12.2.3.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

12.3 Zusätzliche Informationen

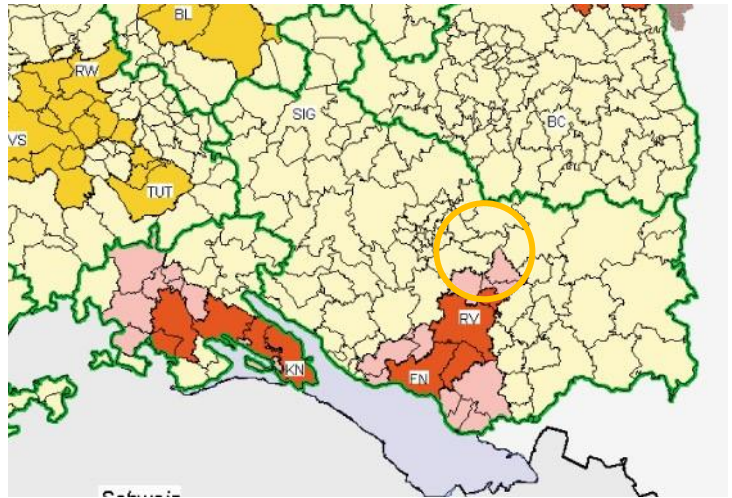
12.3.1 Planänderungen

- 12.3.1.1 Bei der Planänderung vom 22.01.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 17.02.2020 wie folgt Berücksichtigung.

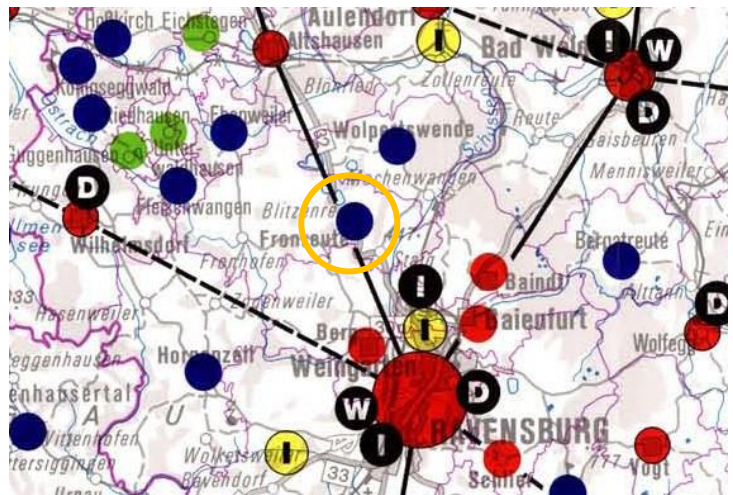
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.01.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.02.2020 enthalten):

- Redaktionelle Änderung der Festsetzung zu Emissionskontingenten (Luftschadstoffe)
- Ergänzungen der städtebaulichen Begründung zur "Systematik der Planung" sowie zu "Inhalte der Änderung"
- Ergänzungen der Abarbeitung der Umweltbelange

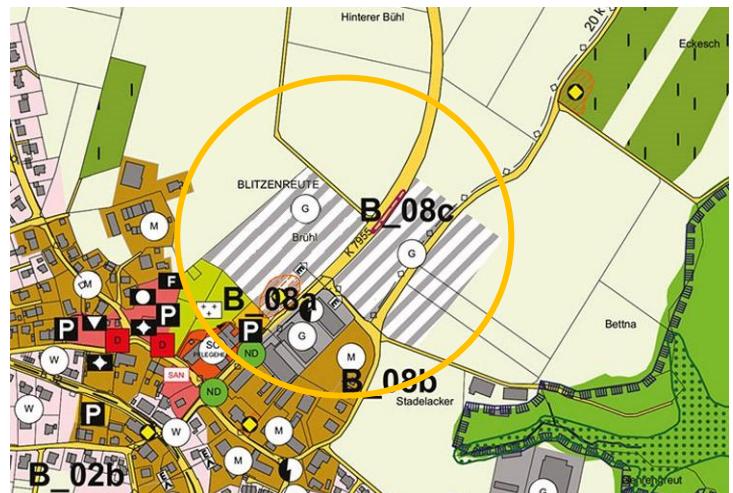
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Ausweisung der Stadt als Siedlungsbe-
reich; Festlegung als "Ge-
meinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechts-
gültigen Flächennut-
zungsplan; Darstellung
als gewerbliche Bauflä-
chen (G)



Blick von nordöstlicher Zufahrt auf Wolpertswender Straße" (K7955) und westlichen Bereich des Plangebietes.



Blick von Osten auf den südwestlichen Teil des Plangebietes. (links bereits bestehende Flüchtlingsunterkunft)



Blick von Norden auf den westlichen Teil des Plangebietes.



Blick auf den östlichen Teil des Plangebietes. (im hinteren Teil bereits umgesetzte Bebauung auf dem nördlichsten Grundstück)



Blick von Norden auf den südöstlichen Teil des Plangebietes



Blick von östlich im Plan verlaufender Erschließungsstraße auf nordöstliches Plangebiet mit bereits umgesetzter Bebauung



15.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2019. Der Beschluss wurde am 19.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Fronreute, den

.....
(O. Spieß, Bürgermeister)

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 08.08.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 19.07.19).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2019; Entwurfsfassung vom 10.10.2019; Bekanntmachung am 29.11.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Fronreute, den

.....
(O. Spieß, Bürgermeister)

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 21.11.2019 (Entwurfsfassung vom 10.10.2019; Billigungsbeschluss vom 18.11.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fronreute, den

.....
(O. Spieß, Bürgermeister)

15.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2020 über die Entwurfsfassung vom 22.01.2020.

Fronreute, den
(O. Spieß, Bürgermeister)

15.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" in der Fassung vom 22.01.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.02.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Fronreute, den
(O. Spieß, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fronreute, den
(O. Spieß, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.10.2019
Plan geändert am: 22.01.2020

Stadtplanung	Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda
Landschaftsplanung	B.Sc. Dorothee Clausen
Immissionsschutz	Dipl.-Ing. Laura Brethauer

Verfasser:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".