www.buerosieber.de

Gemeinde Grünkraut

1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Anlage 2

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	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)	12
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	13
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	15
6	Hinweise und Zeichenerklärung	16
7	Satzung	21
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	30
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	57
11	Begründung – Sonstiges	58
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	60
13	Begründung – Bilddokumentation	61
14	Verfahrensvermerke	62

1 Rechtsgrundlagen

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	**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)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
1.7	**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)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen. Die Verkaufsfläche des Vollsortimentmarktes darf eine Fläche von 1.200 m² nicht überschreiten. Zusätzlich darf der ergänzende Backshop/Café eine Fläche von max. 90 m² einnehmen.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung bzw. zur Kühlung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortimentmarkt
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop/Café)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Personalräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume und Sanitärräume
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Werbeanlagen am Gebäude und freistehende Werbeanlagen

2.2 GR ....m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen (auch Fahrgassen)

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 H .... m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc. sowie Solar- und Photovoltaik-Anlagen) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

2.5 **Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen in Form von Pylonen 6,50 m über dem natürlichen Gelände und von Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.6

Baugrenze

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

2.7 St

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. (Hinweis: Gemäß § 22 StrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen in einer Entfernung von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße nicht errichtet werden.)

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

2.9 30 70

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).

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

2.10

Verkehrsflächen

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

2.11

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.12 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.13 Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden auf dem Grundstück zurück zu halten und gedrosselt dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

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.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.14

Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.15 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 insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist zulässig. 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 private Grünfläche als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- den Eingangsbereich des Marktes

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

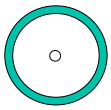
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15,00 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche um bis zu 10,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



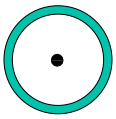
Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche sowie der für die Bebauung vorgesehene Fläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche sowie der für die Bebauung vorgesehene Fläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf der privaten Grünfläche sowie der für die Bebauung vorgesehene Flächen sind die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze zu pflanzen.
- Im Bereich des Parkplatzes ist pro 8 angefangener nicht überdachter Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die bestehenden und erhaltenen Bäume können hierfür angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

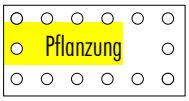
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22



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

Fortführung der bestehenden Hecke nach Nordwesten entlang der Parkplätze zum Blendschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

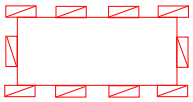
Die Hecke zwischen den Parkplätzen und der Straße muss als Blendschutz erhalten bleiben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24

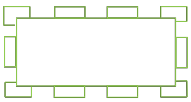
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" der Gemeinde Grünkraut

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

2.25 

Bereich der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes;
die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt / Grünkraut" (Fassung vom 26.11.2004, Satzungsbeschluss 08.03.2005, rechtsverbindlich seit 14.10.2005)" vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

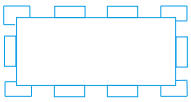
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.26 

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Inhalte des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.02.2019 ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.1 

Bereich der Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 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)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 35.339 Ökopunkten wird vollständig über den Erwerb von Ökopunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto gedeckt. Der Nachweis über den Kauf der Punkte wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Die Ökokontofläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 705 (Gemarkung Grünkraut); folgende Maßnahmen wurden und werden noch durchgeführt:

- Aushagerung des Grünlandes; Verdrängung des Indischen Springkrautes
- Mahdgutübertrag, anschließend Wiedervernässung der Fläche durch Schließung der Drainagen
- extensive Grünlandnutzung

4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" der Gemeinde Grünkraut

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt / Grünkraut" (Fassung vom 26.11.2004, Satzungsbeschluss 08.03.2005, rechtsverbindlich seit 14.10.2005)" vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

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

4.2 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. 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, Photovoltaik-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)

4.3 Farben

Als Farbe für geneigte 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, Photovoltaik-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)

4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Die Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Dächern 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 (Aufständerung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 0,50 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.5 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 15,00 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Oberkante der Attika angebracht werden und eine Länge von 15,00 m sowie eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Gelände sowie Hecken zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1 Wasserschutzgebiet "Flappachquelle"

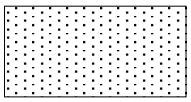
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Flappachquellen" (Nr. 436.072); es gelten die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 30.01.1997.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

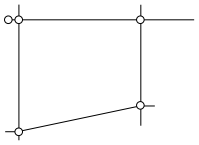
Hinweis:

Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3 Nr. ....;....m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

6.4 422

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.5

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.6 **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.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verlet-

zungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

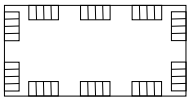
6.7 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

6.8

Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

6.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartiere Biotope "Dorfweiher Grünkraut", (Nr. 1-8223-436-4547), "Feldhecke Grünkraut" (Nr. 1-8223-436-4522), "Feuchtflächen an der Scherzach bei Grünkraut" (Nr. 1-8223-436-4501); außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.10 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

6.11 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.

6.12 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.

6.13 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.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Sedimenten der Tettnang-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

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

6.14 Plangenauigkeit

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 Grünkraut noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.15 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

7 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 Grünkraut die 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.04.2019.

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

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 35.339 Ökopunkten wird vollständig über den Erwerb von Ökopunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto gedeckt. Die exakte Zuordnung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Die Ökokontofläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 705 (Gemarkung Grünkraut).

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.04.2019 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.02.2019 (Plan 1: Lageplan, Plan 2: Ansichten) in dessen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, d.h. den Grund- und Umrissen, den Dachformen und Dachneigungen, den Gebäudehöhen und den befestigten Außenanlagen.

Die bestehende Differenz der festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade sowie Dachformen und Dachneigungen untergeordneter Bauteile betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu" wird die jeweilige Begründung vom 30.04.2019 beigefügt, ohne dessen 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 Materialien
- Zu Farben
- Zu Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Zu Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Zu Einfriedungen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" der Gemeinde Grünkraut und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Grünkraut, den .....

.....
(Bürgermeister Holger Lehr)

(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; bisherige Festsetzungen

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich sich nordwestlich des Ortszentrums von Grünkraut an der "Ravensburger Str. (L 335)" und hat eine Größe von ca. 0,97 ha.

8.1.2.2 Im Südwesten umfasst der Geltungsbereich einen Teilbereich der L 335, was zur Festsetzung der Sichtflächen im Bereich der Einmündung in die "Ravensburger Straße" (L 335) und damit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dient. Im Südosten grenzt bestehende Bebauung an. Die Flächen nördlich des Bereiches werden landwirtschaftlich genutzt.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 422/1 sowie 358/1 (Teilfläche).

8.1.2.4 Der Bebauungsplan "Dorfmarkt Grünkraut" (Fassung vom 26.11.2004, rechtsverbindlich seit 14.10.2005) setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest, in dem ausschließlich ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt zulässig ist. Die Geschossfläche wird auf 1.200 m² begrenzt, wodurch die Großflächigkeit des Markts ausgeschlossen wird. Die Gesamthöhe des Hauptgebäudes ist auf 6,50 m beschränkt. Weitere Festsetzungen sind u.a. zur Eingrünung und zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich der in den Jahren 2005/2006 errichtete Vollsortiment-Markt, welcher erweitert werden soll. Zudem befinden sich die Stellplätze und Zufahrten des Marktes sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Plangebiet. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 603 m ü. NN.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 In der Gemeinde Grünkraut ist die grundlegende Modernisierung des etablierten Edeka-Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. In diesem Zuge soll auch die Verkaufsfläche an aktuelle Standards durch eine Gebäudeerweiterung in Richtung Norden angepasst werden.

8.2.2.2 Der vorhandene Edeka-Markt ist neben einer Metzgerei, einer Bäckerei, einer Apotheke, einem Getränkemarkt und einem Metzgereiverkauf im Gewerbegebiet Gullen der einzige Anbieter von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfes in der Gemeinde Grünkraut. Der Markt ist somit von besonderer Bedeutung für die Grundversorgung in der Gemeinde. Im Gewerbegebiet Gullen gab es ein großes Lebensmittelgeschäft. Vor einigen Jahren wurde der Schlecker in der Ortsmitte mit über 300 m^2 Verkaufsfläche geschlossen. Dieses Segment wird derzeit in der Gemeinde Grünkraut nicht mehr abgedeckt, sodass diese Einkäufe in der Regel außerorts getätigt werden müssen. Der Edeka-Markt wird in Zukunft sein Angebot an Waren für den kurzfristigen Bedarf einschließlich Drogerieartikel ausbauen, um auch seinen Standort langfristig zu sichern. Hierzu wird eine größere Verkaufsfläche benötigt. Ebenso gibt es ein Angebot an regionalen und an fair-gehandelten Produkten. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment soll die Nahversorgung bzw. die Grundversorgung auch in Zukunft gewährleistet werden. Durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes wird keine Konkurrenz aufgebaut, die durch die Bevorzugung dieses Standortes einen anderen Betrieb schwächen würde. Zudem soll laut politischem Beschluss die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Grünkraut sich ausschließlich um den vorhandenen Edeka-Markt ansiedeln. Damit rückt der Markt vom Ortseingang in die Mitte und kann die geplanten Siedlungsflächen fußläufig bedienen.

8.2.2.3 Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 widerspricht durch seine Festsetzungen der geplanten Modernisierung und Erweiterung. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

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

– 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-

Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

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

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Grünkraut als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

8.2.3.3 Gemäß LEP 3.3.7 (Z) sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Der Markt dient maßgeblich der Sicherung der Nahversorgung. Die vorgesehene Modernisierung und Erweiterung dient dem Attraktivitätserhalt innerhalb des auf Grünkraut konzentrierten Einzugsgebietes. Die Modernisierung als Nahversorgungsstandort für Grünkraut ist zur Standortsicherung notwendig (siehe "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut"; 15.10.2018).

8.2.3.4 Gemäß LEP 3.3.7.1 (Z) soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Aktuell und perspektivisch ist kein Flächenangebot im eng abgegrenzten Ortszentrum von Grünkraut zur möglichen Entwicklung eines Grundversorgers vorhanden. Der Standort befindet sich jedoch in nur unwesentlicher Entfernung vom eng abgegrenzten Ortszentrum (ca. 350 m) und ist integriert. Es handelt sich um eine eingeführte Nahversorgungslage (siehe "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut"; 15.10.2018).

8.2.3.5 Gemäß LEP 3.3.7.2 (Z) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sowohl für die Standortgemeinde als auch im Umfeld können negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion deutlich ausgeschlossen werden. Dies gilt ausdrücklich auch für das Angebot im benachbarten Schlier (siehe "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut"; 15.10.2018).

8.2.3.6 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.

8.2.3.7 Die Gemeinde Grünkraut ist Mitglied Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen. Dieser verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 18.12.2015). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen und gewerbliche Bauflächen in Planung (G) sowie gemischte Bauflächen in Planung (M) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Aktuell und perspektivisch ist kein Flächenangebot im eng abgegrenzten Ortszentrum von Grünkraut zur möglichen Entwicklung eines Grundversorgers vorhanden. Der Standort befindet sich jedoch in nur unwesentlicher Entfernung vom eng abgegrenzten Ortszentrum (ca. 350 m) und ist integriert.

8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den für die Nahversorgung der Gemeinde Grünkraut wichtigen Standort planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklung raumordnerisch verträglich zu gestalten. Es sollen die Voraussetzungen für einen moderne und funktionelle Versorgungseinrichtung geschaffen werden.

8.2.4.3 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in geringem Ausmaß ist erforderlich, da der bestehende Markt und dessen Stellplatzangebot erweitert werden soll. Andere Flächen sind dafür nicht verfügbar.

8.2.4.4 Die Systematik der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

8.2.4.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

8.2.4.6 Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden Teile der Landesstraße L 335 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Sichtflächen im Bereich der Einmündung in die "Ravensburger Straße" festzusetzen.

8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Vollsortimenter", (einzelhandelsrelevanter Fachbegriff für einen Lebensmittelmarkt), soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

8.2.5.2 Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Vollsortiment-Marktes und weiteren ergänzenden Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortiment-Markt, Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Café) sowie sonstige

einem Lebensmittelmarkt dienende Anlagen. Die Verkaufsfläche für den Vollsortimentmarkt wird auf eine maximale Fläche von 1.200 m^2 beschränkt. Des Weiteren sind Werbeanlagen, sowohl am Gebäude als auch freistehend, zugelassen. Da diese ebenfalls innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, ist davon auszugehen, dass diese nur der Eigenwerbung dienen.

8.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich 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 Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der zukünftigen Grundstücksgröße unabhängige Zielvorhabe getroffen. Die Grundfläche ist auf das umzusetzende Vorhaben abgestimmt. Für den Bereich des "Vollsortimenters" ist eine zulässige Grundfläche von 2.000 m^2 festgesetzt.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Um das Vorhaben, das auf Grund des großen Parkplatzbedarfs einen relativ hohen Versiegelungsgrad aufweist, realisieren zu können, ist eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 erforderlich. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da es sich um Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) handelt.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen entsprechendes Maß festgesetzt.

8.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Des Weiteren ist nur eine kontinuierliche Beleuchtung zulässig, um Störungen für die Bevölkerung sowie der Umwelt zu vermeiden.

8.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben in diesen umgesetzt werden kann, ohne der Bauherrschaft die Möglichkeiten zu geringfügigen Anpassungen und Veränderung im Detail zu nehmen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gehen daher geringfügig über das zulässige Nutzungsmaß (zulässige Grundfläche) hinaus.

8.2.5.6 Die Flächen für Stellplätze ergeben sich aus dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und legen einen Bereich für Stellplätze im Plangebiet verbindlich fest.

8.2.5.7 Für Freiflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

8.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Die Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.7.1 Das geplante Bauvorhaben ist über die Einmündung in die "Ravensburger Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Hierüber besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 32.

8.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Rathauses gegeben.

8.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die "Ravensburger Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, gewährleistet.

9 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch die 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" wird am westlichen Ortsrand von Grünkraut die planungsrechtliche Grundlage für die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes geschaffen. Der umgebaute Markt ist sowohl bezüglich der Verkaufsfläche ($>$ 800 m^2) als auch der Geschossfläche ($>$ 1.200 m^2) als großflächig einzustufen.

9.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich in Ortsrandlage, jedoch in naher Distanz zur Ortsmitte von Grünkraut und kann als integriert angesehen werden. Im Westen des Plangebiets grenzt landwirtschaftliche Grünfläche an. Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die "Ravensburger Straße". Das Plangebiet wird im nördlichen und westlichen Bereich durch Ackerflächen eingegrenzt. In einer Entfernung von ca. 130 Metern östlich der betrachteten Fläche verläuft die "Scherzach" in Richtung Nordosten. Innerhalb des zu überplanenden Gebietes befindet sich der Einzelhandelsbetrieb "EDEKA".

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünkraut als gewerbliche Bauflächen (Planung bzw. in Bestand) sowie als Mischbaufläche (Planung) dargestellt. Auf der zu überplanenden Fläche befindet sich bereits der Einzelhandelsbetrieb "EDEKA", welcher in nördlicher Richtung erweitert werden soll. Im Rahmen auf die Verwirklichung des Vorhabens, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Der für die Erweiterung zu ändernde Bereich wird als Sonderbaufläche in Planung ausgewiesen.

9.1.1.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf das Erfordernis der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Grünkraut hin erfolgt.

9.1.1.5 Für die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie

über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

9.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,97 ha, davon sind 0,73 ha "Vollsortimenter", 0,15 ha Verkehrsflächen und 0,09 ha Grünflächen.

Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist.

9.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 35.339 Ökopunkten wird vollständig über den Erwerb von Ökopunkten gedeckt. Die exakte Zuordnung erfolgt bis zur Auslegung.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegt das Änderungsgebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "WSG Flappachquellen". Bei Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 30.01.1997 entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 12.05.2014):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen bereits als Gewerbefläche, Gewerbefläche (Planung) und als Mischbaufläche (Planung) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Parallel zum Flächennutzungsplan wurde 1999 ein Teil-Landschaftsplan erstellt. Der Landschaftsplan des GVV Gullen trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,3 km beginnt eine Fläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute", Nr. 8223-311 (Teilbereich "Flappachweiher"). Auf Grund der großen Distanz zwischen dem Änderungsgeltungsbereich und dem FFH-Gebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des oben genannten FFH-Gebietes zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt ca. 122 Meter entfernt ein gem. §30 BNatSchG kartiertes Biotop ("Feldhecke Grünkraut", Nr. 1-8223-436-4522). In südöstlicher Richtung liegt in ca. 120 Metern Entfernung ein weiteres Biotop ("Dorfweiher Grünkraut", Nr. 1-8223-436-4547).
- Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ("Wasenmoos bei Grünkraut", Nr. 4.064) liegt südöstlich des Geltungsbereiches in ca. 800 Metern Entfernung.
- Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet "WSG Flappachquellen" (436072) der Zone IIIB.
- Auf Grund von der räumlichen Distanz ist für die genannten Biotope und Schutzgebiete keine Beeinträchtigung zu erwarten.

9.1.2.5 Biotopverbund:

Auswirkungen der Planung auf Flächen des Biotopverbundes sind nicht erkennbar.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits jetzt stark anthropogen überprägte Fläche. Diese ist eine überwiegend bebaute Gewerbefläche, welche im Süden einen Parkplatz beinhaltet sowie versiegelte Verkehrswege. Die Parkfläche ist mit Bäumen durchgrünt. Im östlichen Bereich des Plangebietes findet sich eine Grünfläche. Ebenso finden sich entlang der versiegelten Flächen im Süden und im Westen entlang der "Ravensburger Straße" Bäume zur Eingrünung. Auf Grund der überwiegenden Flächenversiegelung ist der Geltungsbereich nicht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu bewerten.

- Im Norden grenzt an die zu überplanende Fläche eine Ackerfläche an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Westen und Osten des Geltungsbereiches sind Grünlandflächen vorzufinden.
- In einer Entfernung von ca. 126 Metern vom voraussichtlichen Änderungsgeltungsbereich entfernt, kann entlang des Gewässerlaufes der Scherzach im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen von einer höheren Artenvielfalt ausgegangen werden. Ebenso ist mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen.
- Im Westen durch die "Ravensburger Straße" getrennt, befindet sich ein hochwertiger Streuobstbestand. Dieser bietet Kleinlebewesen einen vielfältigen Lebensraum. Die Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen können.
- Innerhalb des Änderungsbereiches sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Das zu überplanende Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen dem benachbarten Verkehrsweg "Ravensburger Straße" vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und damit einhergehenden Flächenversiegelung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Würm- Moränensediment. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) ist der Untergrund der Tettnang- Subformation zuzuordnen. Demnach sind im Untergrund Drumlins und wenig reliefter Til aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten vorzu-

finden. Diese sind zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne verbreitet. Als vorherrschender Bodentyp haben sich Parabraunerden aus Geschiebemergel sowie Kolluvien aus holozänen Abschwemmmassen über Schotter entwickelt.

- Der überplante Bereich zeichnet sich laut Bodendaten durch eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe 2) aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Auf Grund der bestehenden Bebauung mit der damit einhergehenden Versiegelung kommt der Bodenfruchtbarkeit im Änderungsgeltungsbereich eine geringe Bedeutung zu.
- Die Funktion der Böden als Filter- Puffer- Funktion ist als hoch (Stufe 3) einzustufen. Auf Grund der bestehenden Versiegelung ist auch hier von einer Beeinträchtigung zu sprechen. Ausschließlich in den offenen Bereichen der Grünlandflächen kann die Bodenfunktion weiterhin gewährleistet werden.
- Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die am Rand verlaufenden "Ravensburger Straßen" und Verkehrswege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Der vorzufindende Boden besitzt eine hohe Rolle als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Stufe 3) zu. Auf Grund der bestehenden Bebauung weisen die Böden allerdings eine geringe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und verfügen über ein geringes Versickerungs- und Retentionsvermögen. Der Funktion der Böden im Änderungsgeltungsbereich als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kommt daher nur eine geringe Bedeutung zu. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kann auf den versiegelten Flächen bereits jetzt nicht mehr wahrgenommen werden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend auf Grund der bestehenden Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

– Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Momentan fallen im Plangebiet Abwässer an, da bereits die Bebauung des Lebensmittel-Vollsortimenters besteht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den bestehenden Anschluss des Abwasserzweckverbandes "Grünkraut-Schlier". Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal beseitigt, da eine Versickerung auf Grund der anstehenden Böden nicht möglich ist und eine Einleitung in die Scherzach nicht umsetzbar ist.
– Die Trinkwasserversorgung in Ortslage von Grünkraut erfolgt über leistungsfähige Hauptwasserleitungen DN 200 mm bzw. DN 150 mm vom Trinkwasserbehälter Kenzlerhof.
– Auf Grund der ebenen Topographie ist im Plangebiet nicht mit oberflächig abfließenden Hangwasser zu rechnen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

– Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6 und 8°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 900 mm bis 1.100 mm für den süddeutschen Raum durchschnittlich.
– Die Kaltluftentstehung wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Änderungsbereich teilweise unterbunden und auf das Offenland innerhalb des Geltungsbereiches beschränkt. Auf Grund der bestehenden Bebauung besteht keine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Durch die bereits bestehenden Gehölze kommt es im Änderungsbereich zu einer gewissen Frischluftproduktion. Zudem haben die vorhandenen Bäume eine luftfiltrierende und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt.

- Durch die überwiegende Versiegelung des Änderungsbereiches wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann auf den Flächen des Nahversorgers zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Grünkraut liegt im Wiesen- und Weidenlandschaft des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte, bereits bebaute Fläche des Nahversorgers "Edeka". Angrenzend sind Streuobstwiesenbestände sowie Grünland vorzufinden, die dem Landschaftsbild eine erlebbare Struktur gibt. Insgesamt kann von einer bestehenden Beeinträchtigung durch den bereits bestehenden Baukörper gesprochen werden.
- Im südwestlichen Bereich angrenzend zur "Ravensburger Straße" erfährt die Erlebbarkeit des Landschaftsbildes durch die bereits bestehende Bebauung und deren intensive Nutzung eine gewisse Beeinträchtigung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend auf Grund der vorhandenen Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird derzeit bereits gewerblich als Lebensmittelmarkt genutzt. Durch die vorhandene Nutzung sowie Verkehrsbewegungen des Gewerbebetriebes "Edeka" besteht für das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung.
- Durch die intensive Nutzung der Gewerbefläche sowie fehlender Strukturen für die Naherholung wie Radweg, Fußweg oder Wanderweg kommt der Fläche für das Schutzgut nur eine geringfügige Bedeutung zu.
- Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in östlicher Richtung erst in einer Entfernung von ca. 170 Metern. Auf Grund der Distanz zum überplanenden Gebiet und der Abschirmung durch die Grünstrukturen der "Scherzach" ist keine Beeinträchtigung durch bestehende Bebauung und Nutzung zu erwarten.an.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Es befinden sich keine Kulturgüter sowie Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich des zu überplanenden Bereiches.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes in einer Ost-West-Ausrichtung Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Diese befinden sich auf dem Dach des bestehenden "Edeka"- Gebäudes.
– Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m^2. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Auch bei Nicht-Durchführung kann es zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht. Die bestehende Bebauung sowie die vorhandene Parkfläche des Lebensmittelmarktes im zu überplanenden Gebiet bleiben bestehen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Der Anschluss des Gebiets an die Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt unverändert und das Gebiet bleibt bebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Die Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine

Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Durch die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" ergeben sich für das Schutzgut keine nennenswerten Veränderungen. Sie dient in erster Linie der Erweiterung des bestehenden "Edeka"- Gebäudes. Durch die bestehende Versiegelung sowie Bebauung ergeben sich bereits deutliche Beeinträchtigungen.
- Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung weist der Änderungsbereich eine geringere Diversität auf. Nach der voraussichtlichen Bauausführung ist ebenso von einer geringen Diversität auszugehen. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die zu verändernden Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durch- bzw. Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Straßenraum ist im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes die Erhaltung von 13 Bäumen vorgesehen. Auf der privaten Grünfläche ist ebenfalls im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes eine Mindestzahl von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, um die Durchgrünung bzw. Eingrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes ist die Anlegung einer privaten Grünfläche geplant. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

– Nach Betrachtung und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	-
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	0
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Evtl. Verlust von Lebensräumen, Verlust wertvoller Gehölze	-
Anlage von privaten Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

– Da es sich beim Plangebiet um eine ohnehin schon überwiegend versiegelte Fläche handelt, entsteht für das Schutzgut keine nennenswerte Verschlechterung. Sollte es im Rahmen der Erweiterung zu einer hinzutretenden Bebauung kommen, geschieht dies auf der angrenzenden Grünfläche. Es ist von einem geringen Eingriff in das Schutzgut zu sprechen.

– Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die

durch den bereits bestehenden Baukörper vorherrschende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den bereits versiegelten Bereichen kann derzeit ohnehin keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden.

– Für Stellplätze und den Eingangsbereich des Marktes sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigung ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung	– –
anlagenbedingt		
Erweiterung von Gebäuden, Errichtung von Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung bleibt bestehen	0
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust versiegelter Flächen bleibt bestehen	0
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Durch die Erweiterung der Bebauung außerhalb der bereits versiegelten Fläche ist eine weitere Reduzierung der Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers auf der Fläche die Folge. Eine deutliche Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildungsrate im Gegensatz zu den bestehenden Gegebenheiten ist jedoch nicht zu erwarten.

– Das Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, ist auf Grund der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden auf dem Grundstück zurückzuhalten.

In einem weiteren Schritt sieht das Entwässerungskonzept vor, das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

- In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze und den Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grund-wasser vor Verunreinigungen zu schützen. Wie mit dem auf den Dachflächen des Baugrundstückes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser umgegangen werden soll, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuarbeiten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung bleibt bestehen, durch hinzukommende Versiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge.
- Das über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, da die anstehenden Böden eine ungenügende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Anschließend ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

– Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt weiterhin durch den bestehenden Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Haslach.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

– Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet bereits bestehende Bebauung teilweise unterbunden und auf die sich im Änderungsgebiet westlich vorzufindende Offenflächen beschränkt. Auf Grund dem bereits vorhandenen Gebäude und der Ausbildung einer privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen und westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

– Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe der geplanten Erweiterung des Baukörpers nicht zu erwarten.

– Der überplante Bereich erfährt auf Grund der bereits bestehenden Bebauung keine weitere Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist somit nicht zu rechnen.

– Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

– Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grünflächen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.

– Auch im Plangebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust von Flächen des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von privaten Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Das Landschaftsbild erfährt im Falle einer hinzutretenden Bebauung des bestehenden Lebensmittelmarktes eine geringfügige Veränderung. Da es sich allerdings nur um eine kleinflächige Veränderung handelt, ist dies nicht weiter für das Schutzgut von Bedeutung.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut möglichst gering ausfallen (Pflanzbindung, Höhenfestsetzungen etc.).
- Um den störenden Einfluss der Vergrößerung des Baukörpers auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, ist vorgesehen eine umfangreiche Eingrünung in Richtung der freien Landschaft festzusetzen. Durch weitere Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass vorwiegend landschaftstypische Gehölzarten verwendet werden (Festsetzung von Pflanzlisten) und die Eigenart des Landschaftsbildes geschützt wird. Es sind ausschließlich Laubgehölze im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu pflanzen.
- Die geplante Erweiterung wird sich an das bestehende Gebäude anpassen und tritt nicht als weiterer Fremdkörper in Erscheinung.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Fläche bereits bebaut und daher keine verstärkte Beeinträchtigung	0
Eingrünung durch private Grünfläche	Erhalt/ Neupflanzung von Gehölzen	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Der bestehende gewerbliche Betrieb bleibt weiterhin erhalten. Die bereits bestehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bleiben unverändert.
- Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt.
- Die durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglichte Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe führt zu einer Sicherung der Arbeitsplätze. Sollte es zudem zu einer Erweiterung der Bebauung kommen, so wäre eine Steigerung der Arbeitsplatzzahlen möglich.
- Zum Schutz des angrenzenden Verkehrs und der im Umfeld befindlichen Wohnnutzung wird die Beleuchtung von Werbeanlagen eingeschränkt und es ist ein kontinuierliches Leuchten und kein blinkendes Licht vorgesehen. Außerdem wird die Größe der verwendeten Werbeanlagen begrenzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vergrößerung von Gewerbebetrieben, Angebotserweiterung	+
Anlage von privater Grünfläche	Aufwertung des Landschaftsbildes	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- Bei der Erweiterung des Lebensmittelmarktes kann es in der Bauphase temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die geringfügige Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Vollsortimenters (in Planung) kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, wird eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) getroffen. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Änderungsgeltungsbereiches nicht zu erwarten.

– Es ist nicht zu erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang im Zusammenhang mit der Erweiterung der bestehenden Bebauung auftreten.

– In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

– Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

– Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

– Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Zuge der Erweiterung der Bebauung nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

– Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen sind im Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe vorgesehen, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

– Im Falle einer Erweiterung des Gebäudes und der Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der ebenen Topographie ist eine Ausrichtung der Gebäudeerweiterung zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung prinzipiell möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des

rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" der Gemeinde Grünkraut und dem Bereich, der erstmalig bebaut wird, der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut". Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung der bestehenden Gewerbefläche. Gleichzeitig entfallen teilweise in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzte, jedoch noch nicht umgesetzte interne Ausgleichsflächen durch bauliche Überplanung bzw. Funktionsverlust. Diese sind 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Das heißt, interne Ausgleichsflächen, die baulich überplant werden, sind zum einen als Eingriffsflächen zu bewerten (hier wird der faktische Bestand der Wiese angesetzt) und zusätzlich 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen (Bereich der 2. Erweiterung) führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

9.2.4.2 Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 6.1 und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die Flächen grenzen an keine bestehende Bebauung und sind teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

9.2.4.3 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.4.4 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des Parkplatzes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletten Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Beschränkung auf Laubgehölze bei der Pflanzung von Hecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf Gestaltung und Größe (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudeformen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.4.5 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.6 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet mit bestehendem Baurecht)	Fläche in m^2	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	bestehende Gebäude	1.242	1	1.242
60.21	Lagerfläche	66	1	66
60.21	bestehende Straßenflächen	3.131	1	3.131

62.22	bestehende Parkplatzflächen (Pflaster)	1.081	2	2.162
33.41	Fettwiese	336	13	4.368
60.50	Kleine Grünflächen	776	4	3.104
45.30a	*1 Baum auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 70 cm*	*70*	8	560
45.30a	*4 Bäume auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 60 cm*	*240*	8	1.920
45.30a	*4 Bäume auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 50 cm*	*200*	8	1.600
45.30a	*8 Bäume auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 40 cm*	*320*	8	2.560
45.30a	*3 Bäume auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 30 cm*	*90*	8	720

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet neu überplant)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	601	4	2.404
33.41	Fettwiese	2.460	10	24.600
	Summe Bestand	9.693		48.437

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	versiegelte Flächen (Gebäude)	2.030	1	2.030
60.21	Lagerfläche	57	1	57
60.21	Straßenflächen	3.681	1	3.681
62.22	Parkplatz (Pflaster)	1.747	1	1.747
60.50	Kleine Grünflächen	1.279	4	5.116
33.41	Fettwiese	772	13	10.036
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	127	14	1.778
45.30a	*1 Baum auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 70 cm*	*70*	8	560
45.30a	*3 Bäume auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 60 cm*	*180*	8	1.440
45.30a	*3 Bäume auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 50 cm*	*150*	8	1.200
45.30a	*3 Bäume auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 40 cm*	*120*	8	960
45.30a	*3 Bäume auf kleiner Grünfläche (Bestand), StU 30 cm*	*90*	8	720
45.30b	*12 Bäume auf privater Grünfläche (Neupflanzung), prognostizierter StU 70 cm*	*840*	6	5.040
	Summe Planung	9.693		34.365

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	48.437
Summe Bestand	34.365
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-14.072

9.2.4.7 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 14.072 Ökopunkten.

9.2.4.8 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.9 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m^2 mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.10 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- Im Bestand sind bereits 5.520 m^2 als versiegelt anzusehen. Davon sind 66 m Lagerfläche, die Verkehrsflächen messen 3.131 m^2, die Parkierungsflächen 1.081 m sowie die Gebäude mit 1.242 m^2.
- Nach Umsetzung der Planung können fortan insgesamt 7.515 m^2 versiegelt werden. Davon sind 57 m Lagerfläche, die Verkehrsflächen messen 3.681 m^2, die Parkierungsflächen 1.747 m sowie die Gebäude mit 2.030 m^2.
- Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 1.995 m^2.

Teilfläche	Fläche in m²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	1.995	2-3-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	21.267
Summe	**1.995**				**21.267**

9.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 21.267 Ökopunkten.

9.2.4.12 Schutzgut Landschaftsbild: Ein Großteil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut und weist in Bezug auf das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung auf. Bei der aktuellen Planung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des derzeit bestehenden Dorfmarktes Edeka. Dies führt somit nur zu einer geringen Verschlechterung des landschaftlichen Umfeldes. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, sieht die Planung eine deutliche Eingrünung nach Norden und Nordwesten im Übergang zur freien Landschaft vor. Diese sorgt zum einen dafür, dass das Bestandsgebäude aber auch die Erweiterung bestmöglich abgeschirmt werden und dass es in diesem Bereich zu einem attraktiveren Ortsbild der Ortseinfahrt aus Richtung Ravensburg kommt. Die Aspekte sorgen dafür, dass durch die Planung keine landschaftsprägende Beeinträchtigung durch das Vorhaben entsteht. Aus diesem Grund wird von einer detaillierten Bilanzierung des Schutzgutes Landschaftsbild abgesehen.

9.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.14 Nach Betrachtung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf an 35.339 Ökopunkten. Um diesen Bedarf abdecken zu können sieht der Vorhabenträger vor die entsprechende Anzahl an Punkten käuflich zu erwerben. Ein Nachweis über den Kauf und die Zuordnung der benötigten Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

9.2.4.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	–14.072
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	–21.267

Erwerb von Ökopunkten	+35.339
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	0

9.2.4.16 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen, da der bestehende Lebensmittelmarkt erweitert werden soll. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

9.2.5.2 Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.02.2019 zugrunde.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.3.1 Durch die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" wird die planungsrechtliche Grundlage für die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters geschaffen. Der umgebaute Markt ist bezüglich der Verkaufsfläche ($>$ 800 m²) als auch der Geschossfläche ($>$ 1.200 m²) als großflächig einzustufen. Die vorgesehene Modernisierung und Erweiterung dient dem Attraktivitätserhalt innerhalb des auf Grünkraut konzentrierten Einzugsgebietes. Die Modernisierung als Nahversorgungsstandort für Grünkraut ist zur Standortsicherung notwendig. Der Standort befindet sich am Ortsrand, jedoch in nur unwesentlicher Entfernung vom eng abgegrenzten Ortszentrum (ca. 350 m) und ist integriert. Sowohl für die Standortgemeinde als auch im Umfeld sind keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion zu erwarten.

9.3.3.2 Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage im westlichen Bereich von Grünkraut. Es schließt im Westen an Grünland an. Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die "Ravensburger Straße". Der Änderungsbereich wird im nördlichen und westlichen Bereich durch Ackerflächen eingegrenzt. In einer Entfernung von ca. 130 Metern östlich der betrachteten Fläche verläuft die "Scherzach" in Richtung Nordosten. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Einzelhandelsbetrieb "Edeka". Dem Geltungsbereich kommt zusammenfassend auf Grund der bereits bestehenden Bebauung eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu.

9.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Distanz zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Westlich des zu überplanenden Bereiches, in einem Abstand von etwa 1,3 km beginnt eine Fläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Auf Grund der großen räumlichen Distanz führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH- Gebietes. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III B "WSG Flappachquelle". Die geplante Bebauung wiederspricht nicht der Wasserschutzgebietsverordnung.

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 35.339 Ökopunkten wird vollständig über den Erwerb von Ökopunkten gedeckt. Die exakte Zuordnung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

9.3.3.5 Bei Nicht-Durchführung der Änderung wird das Plangebiet voraussichtlich weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde…)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen
- Stellungnahmen zur durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Zweckverbandes Haslach zum Themenfeld der Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung, Feuerlöschversorgung). Weitere Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Naturschutz (gesetzlich geschützte Biotope, Umweltprüfung/Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser (Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete) sowie zum gewerblichen Abwasser.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

10.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird in weiten Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen. Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen diese Vorgaben.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Dächer

10.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung der Modernisierung des Lebensmittel-Vollsortimenters, sichern jedoch eine landschaftsverträgliche Gestaltung am Ortsrand ab.

10.1.2.2 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Werbeanlagen

10.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Beleuchtung der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie des Orts- und Landschaftsbildes im Allgemeinen entsteht.

10.2.1.2 Vorgaben für Einfriedungen sind in die örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet, um eine optisch durchlässige, landschaftsverträgliche Ausführung von Einfriedungen zu sichern.

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

11.1.2.2 Der geplante Markt ist sowohl bezüglich der Verkaufsfläche ($>$ 800 m²) als auch der Geschossfläche ($>$ 1.200 m²) als großflächig einzustufen. Die Modernisierung und Erweiterung zu einem großflächigen Lebensmittelvollsortiment-Markt steht im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung. (vgl. "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 15.10.2018.).

11.1.3 Durchführungsvertrag

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,97 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach Wasserversorgung

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

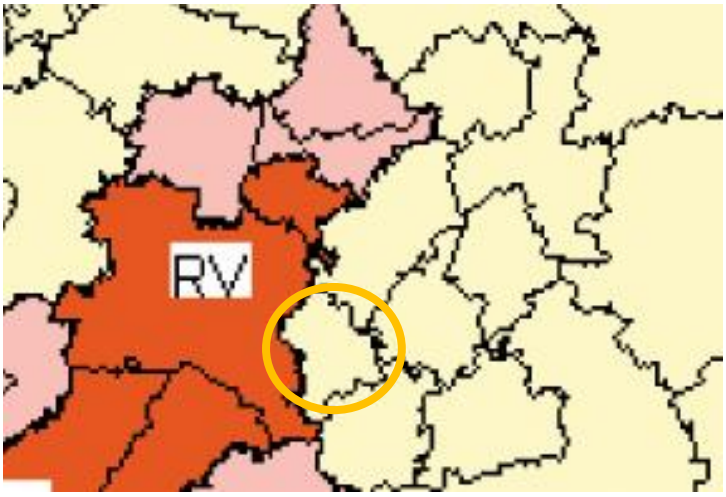
11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

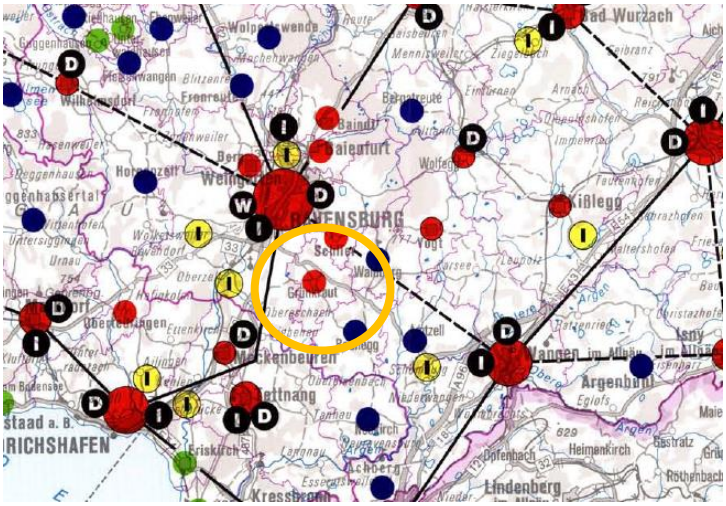
11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Grünkraut beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.11.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen 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 26.11.2019 enthalten):

- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche"
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung "Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" um eine Aussage zum Umgang mit dem geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan und Hinzufügen der Beschriftung im Planteil
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung des "Bereiches der Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" in den Textteil
- Ergänzungen der Festsetzungen zur Pflanzbindung und Pflanzung
- Ergänzungen der Zuordnung von Ökopunkten
- Konkretisierung der örtlichen Bauvorschrift zu „Farben“
- zusätzliche Hinweise zu Geotechnik
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

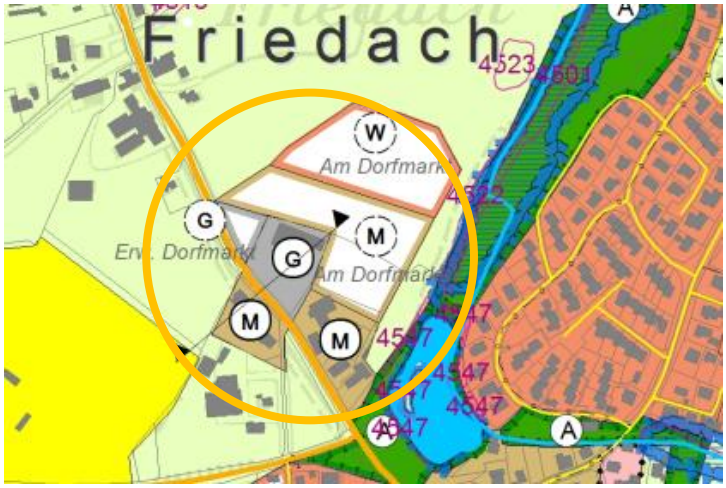
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte Siedlung, Darstellung als "Siedlungsschwerpunkt"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Nord-Osten auf das Plangebiet und den bestehenden Edeka-Markt

14 Verfahrensvermerke

14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Grünkraut, den ....
(H. Lehr Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Grünkraut, den ....
(H. Lehr Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Grünkraut, den ....
(H. Lehr Bürgermeister)

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

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

Grünkraut, den .....

.....
(H. Lehr Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem jeweiligen Satzungsbeschluss entsprechen.

Grünkraut, den .....

.....
(H. Lehr Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und 1.Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Grünkraut, den .....

.....
(H. Lehr Bürgermeister)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Der 1. Änderung und 1.Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Grünkraut, den .....

.....
(H. Lehr Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.04.2019

Plan geändert am: 04.11.2019

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Brockof)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.