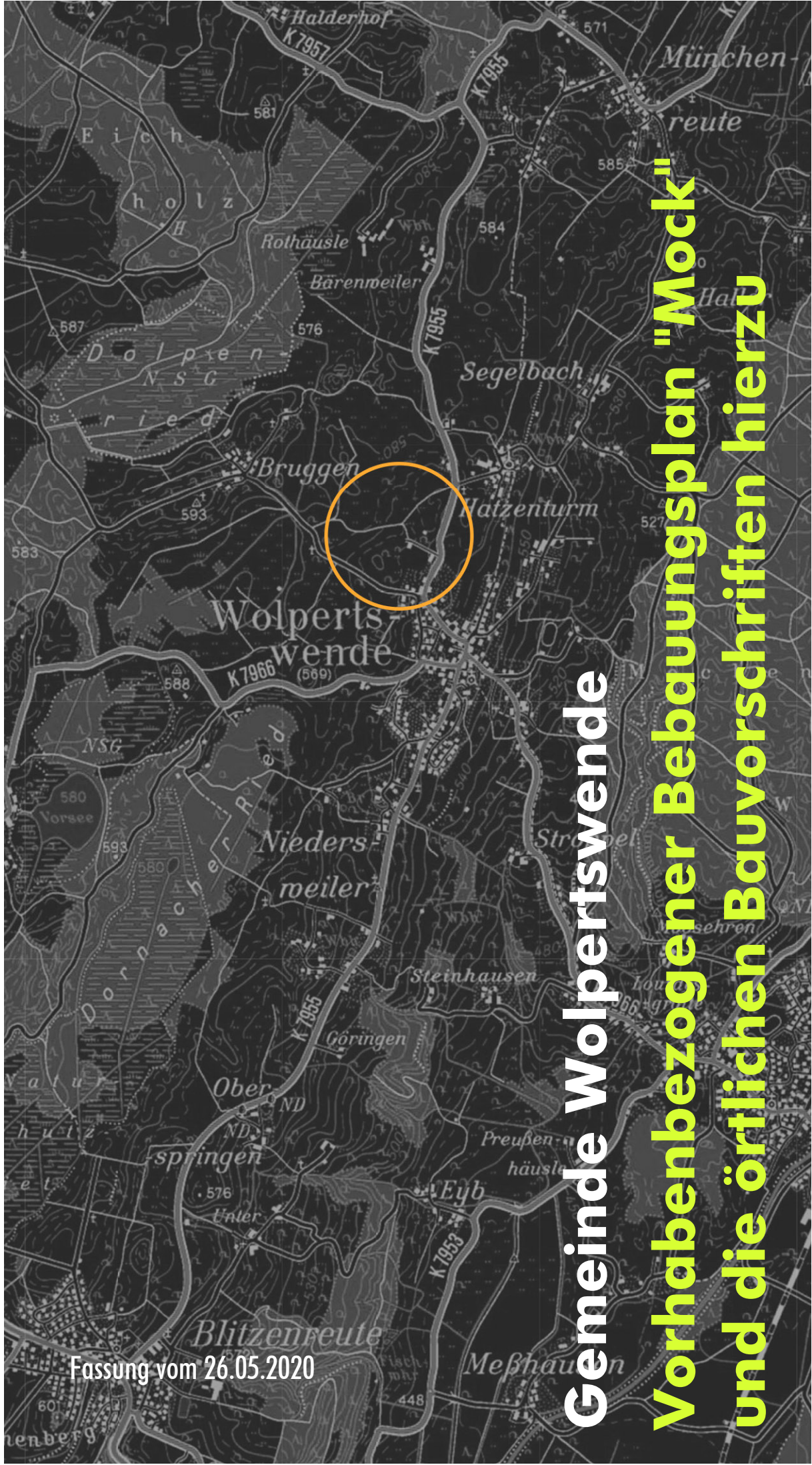


Fassung vom 26.05.2020



Gemeinde Wolpertswende
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mock"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

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)	10
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	12
5	Hinweise und Zeichenerklärung	14
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	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	31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	64
10	Begründung – Sonstiges	65
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	67
12	Begründung – Bilddokumentation	68
13	Verfahrensvermerke	69

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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 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 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

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

Firma "Mock"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Unterbringung eines Gewerbes in Verbindung mit einer Betriebsleiter-Wohnung.

Zulässig sind:

- Werkhallen (Herstellung, Instandhaltung/Wartung, Umbau und Reparatur der Maschinen und Anlagen)
- Gebäude zur Wohnnutzung für den Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Räumlichkeiten zur Verwaltung (Büro)
- Technik- und sonstige Nebenräume (z.B. Lager)
- Sonstige, den im Gebiet zulässigen Nutzungen dienenden Infrastruktur, Nebenanlagen und Außenanlagen
- Stellplätze für PKW und Servicefahrzeuge (nicht überdacht sowie in Garage), deren Zufahrten und sonstige der inneren Erschließung zugehörige Verkehrsflächen und Wege
- die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen

2.2 GR 840 m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche sowie alle Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

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

2.3 H m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Aus-

nahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist eine "effektive Gesamthöhe des Hauptgebäudes" entsprechend den Anteilen des Hauptgebäudes (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO), die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.4



Baugrenze

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

2.5

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

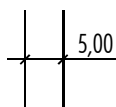
2.6



Verkehrsflächen

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

2.7



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

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

2.8

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.9 Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

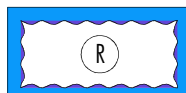
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über das geplante Retentionsfilterbecken im Südosten des Plangebietes zum Regenwasserkanal und dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf der Fl.-Nr. 464 zu leiten.

Das auf der zu verbreiternden Zufahrt anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf den angrenzenden Grünflächen über den belebten Oberboden zu versickern.

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)

2.10



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Private Grünfläche zur Durchgrünung ohne bauliche Anlagen

Abweichend davon sind unterirdische Rohrleitungen zur Ableitung des Niederschlagswassers sowie eine Einfriedung der Fläche, Spielgeräte und eine Nebenanlage mit einem maximalen Volumen von 40 m³ zulässig.

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

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbe-

anlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

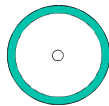
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; 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)

2.15



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; 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)

2.16 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mindestens 8 Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen 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	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

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

Ohr-Weide

Salix aurita

Grau-Weide

Salix cinerea

Purpur-Weide

Salix purpurea

Fahl-Weide

Salix rubens

Mandel-Weide

Salix triandra

Korb-Weide

Salix viminalis

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Wolliger Schneeball

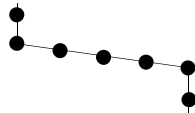
Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17



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

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

2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Wolpertswende

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

2.19



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 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

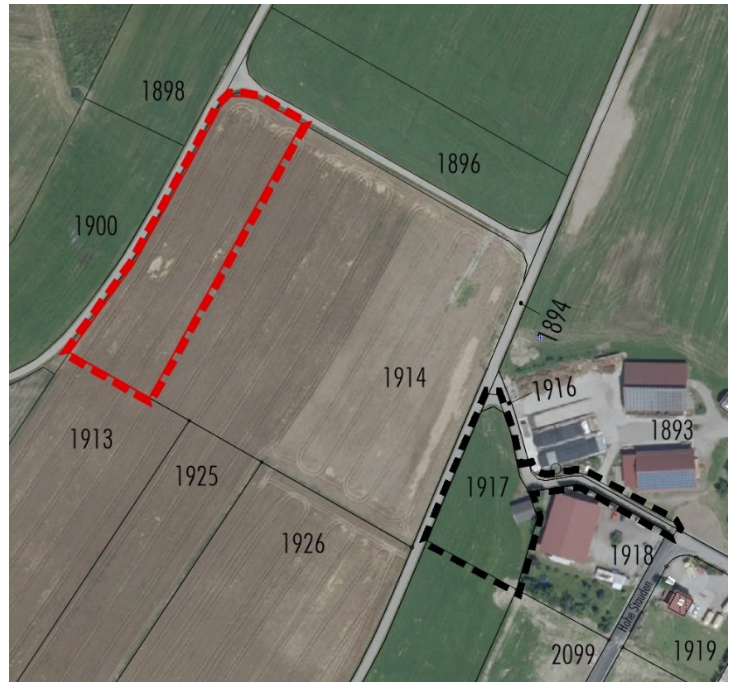
Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer indirekten Beeinträchtigung von 2-3 Feldlerchen-Brutpaaren, welche westlich außerhalb des Plangebietes vorkommen. Um den lokalen Feldlerchenbestand zu unterstützen, wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1914 (Teilfläche) der Gemarkung Wolpertswende, nordwestlich des Geltungsbereiches, festgesetzt (siehe nachfolgende Planskizze).

Die o.g. Ausgleichsfläche wird gleichzeitig dem durch die vorliegende Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriff zugeordnet. Der Planung werden von der Maßnahme 32.540 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 27.460 Ökopunkten steht der Gemeinde Wolpertswende voraussichtlich für weitere Bauvorhaben zur Verfügung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt. Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze



Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Anlage einer Buntbrache (Biototyp 35.43) auf einer Fläche von 5.000 m² innerhalb der Fl.-Nr. 1914 mit autochthonem Saatgut als habitatverbessernde Maßnahme für die Feldlerche. Für eine genauere Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen siehe Kapitel 8.2.4.16.
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mock“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Wolpertswende (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

Dachform SD

Die vorgeschriebene **Dachform "Satteldach"** gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

DN 20 - 45°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4

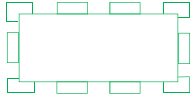
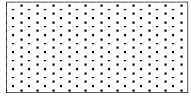
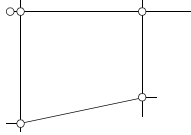
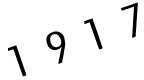

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständering thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständering) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

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

- 4.5 Einfriedungen und Stützkonstruktionen dem Baugebiet** Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 4.6 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 5% der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 8 m² nicht überschreiten.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Hohe Stauden – 1. BA" der Gemeinde (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- und Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen 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.

5.7 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 (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollten im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

5.8



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

5.9 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*, Metzter Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

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

5.10 Standorte für die Straßenbeleuchtung

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

5.11



Hauptwasserleitung

Haupt-Wasserleitungen unterirdisch, hier Leitung der Technischen Werke Schussental GmbH (siehe Planzeichnung)

5.12 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.13 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.

5.14 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Inneren Jung-moräne.

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 EN1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 LBO.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 Abs. 5 Ausführungsverordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Die Feuerwehr Wolpertswende verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehren Aulendorf und Weingarten können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lös- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des

obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

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

5.16 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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Wolpertswende vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

onskabel vorzusehen.

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

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.17 Plangenaugigkeit

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

5.18 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 15.06.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 26.05.2020.

§ 2 Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1914 (Teilfläche) der Gemarkung Wolpertswende. Der Planung werden von der Maßnahme 32.540 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 27.460 Ökopunkten steht der Gemeinde Wolpertswende für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 26.05.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.10.2019.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 18.10.2019 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, die Regenrückhalte mulde sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan 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. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestand-

teil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 26.05.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zur

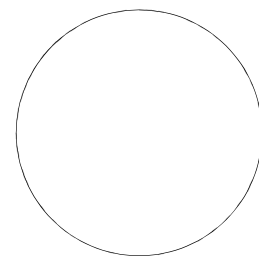
- Dachform SD
- Dachneigung
- Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Einfriedungen und Stützkonstruktionen dem Baugebiet
- Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Wolpertswende treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Wolpertswende, den

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten des Gemeinde Wolpertswende im Ortsteil Wolpertswende. Das Plangebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie an Wirtschaftswege. Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet "Hohe Stauden - 1. BA". Im Zuge dieser Planung wird ein Teil der Verkehrsfläche des Gewerbegebietes "Hohe Stauden" verbreitert und so die Anbindung an die "Aulendorfer Straße" (K7955) geschaffen. Das Plangebiet selbst wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Die Gemeinde beabsichtigt, für den Bereich Gewerbegebietsflächen (GE) auszuweisen, um die Ansiedlung der Firma Mock zu ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1893-2 (Teilfläche), 1916 (Teilfläche) und 1917 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich im Süd-Osten ein bestehendes Gebäude, das als Schuppen genutzt wird. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Wolpertswende liegt eine konkrete Anfrage zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf den Flächen des Plangebietes vor. Seitens des Vorhabenträgers, der gebürtig aus dieser Ge-

meinde stammt, ist geplant einen Agrar-Instandhaltungs-Service anzusiedeln, der sich auf die Reparatur der Elektronik, Wartung und Umbauten von landwirtschaftlichen Maschinen und Anlagen konzentriert. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll in der ländlich geprägten Gemeinde die bestehende Nachfrage ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe sowie durch Betriebe aus der näheren Umgebung nach derartigen Leistungen bedient werden. Die Eignung der Fläche für gewerbliche Nutzung ergibt sich durch das direkte Angrenzen an gewerblichen Flächen und damit eine hervorragende Anbindung über die "Aulendorfer Straße" (K 7955) an das überörtliche Straßennetz. Des Weiteren können bei dem angebotenen Leistungsspektrum Lärm und Verkehrsbewegungen zu Nacht- und Wochenendzeiten (besonders in der Erntesaison) nicht ausgeschlossen werden, sodass eine Ansiedlung nur in einem Gewerbegebiet möglich ist. Außerdem ist die Fläche bereits im Besitz des Gewerbetreibenden. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Gewerbegebietsausweisung in diesem Ortsteil vollständig umgesetzt. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauf lächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohornortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

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

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:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Wolpertswende als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

Die Planung steht in teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von ca. 0,23 ha. Die betroffenen Landwirte verlieren entsprechend Flächen für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte. Die Fläche stellt jedoch auf Grund eines großen Staunässe-Einflusses keinen optimalen landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Dem gegenüber steht die Nachfrage der landwirtschaftlichen Betriebe des Ortes bzw. der näheren Umgebung nach einem ortsnahen Instandhaltungsservice. Die landwirtschaftliche Ausrichtung wird also durch die Ansiedlung dieses Betriebes gestärkt. Da die Flächen des Plangebietes bereits im Besitz des Vorhabenträgers sind und direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" angrenzen, sind diese Flächen zur Umsetzung des Vorhabens besonders geeignet. Des Weiteren stehen keine anderen geeigneten Flächen in der Gemeinde zur Verfügung. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Gewerbegebietsausweisung in diesem Ortsteil vollständig umgesetzt.

Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Än-

derung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes aufgestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. In den entsprechenden Bereich stellt dieser nach der Änderung vollständig gewerbliche Flächen (G) dar.

Die Gemeinde Wolpertswende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom am 09.02.2018). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als landwirtschaftliche Flächen sowie als gewerbliche Bauflächen und als Verkehrsfläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes zu großen Teilen nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen.

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

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

Die Qualität dieses Standortes liegt vor allem in seiner Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur, die bereits gewerbliche Bauten aufweist sowie die vorhandenen Erschließungsanlagen. Des Weiteren befindet sich der größte Anteil der Fläche bereits im Eigentum des Investors. Ebenso befinden sich öffentliche Einrichtungen sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in fußläufiger Entfernung.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Natura 2000-Gebiete in der näheren Umgebung und den Artenschutz hingewiesen.

Bei der schriftlichen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Für das geplante Baugebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde sind ausgeschöpft bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen ist mittel- bis langfristig nicht gegeben. Da sich der größte Teil der Flächen im Besitz des Vorhabenträgers befindet und diese sich westlich an das Gewerbegebiet "Hohe Stauden" angrenzen, wurden keine Alternativstandorte geprüft.

Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

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

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.

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

7.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Auf das Plangebiet wirken Geruchs-Immissionen durch die benachbarten, landwirtschaftlichen Hofstellen ein. Die Geruchs-Immissionen wurden durch die Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co KG. in einem Gutachten ermittelt und bewertet (Entwurf des Gutachtens 18-12-03-FR vom 26.07.2019). Die Ergebnisse zeigen, dass die Geruchs-Immissionen im gesamten Plangebiet unterhalb des für Gewerbegebiete geltenden Immissionswerts von 15 % liegen. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen erforderlich. Dennoch wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden.

Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen sind nicht erkennbar. Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7955 "Aulendorfer Straße" ein. Im Rahmen einer Grobabschätzung wurde ermittelt, dass im überbaubaren Bereich mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu rechnen ist. Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe ein. Durch den Abstand von rund 50 m zur geplanten Bebauung sind keine Konflikte durch Lärm-Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Durch die Gewerbelärm-Emissionen vom Plangebiet sind ebenfalls mit keinen Konflikten zu rechnen.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

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 "Firma Mock" 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.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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 Gesamt-Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Der Wert der zulässigen Grundfläche orientiert sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie im Fall des bestehenden Gebäudes (Schuppen) an dessen Ausmaßen jeweils unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- 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 der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

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.

7.2.7 Infrastruktur

Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umpfanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

Das auszuweisende Baugebiet ist über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes "Hohe Stauden- 1. BA", welche im westlichen Teil auf 5,00 m verbreitert wird, und daran anschließend durch die Einmündung in die "Aulendorfer Straße" (K7955) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Von dieser ausgehend über die "Wolpertswender Straße" sind weitere Anbindungen an die B 32 oder auf die A 96 gegeben.

Die Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes dient der besseren Befahrbarkeit des westlich gelegenen Weges sowie der Zufahrt auf das Firmengelände mit größeren Maschinen und Fahrzeugen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt jedoch nur über die Zufahrtsstraße im Osten, die dafür verbreitert wird. Eine Zufahrt mit größeren Maschinen und Fahrzeugen über den Weg mit der Fl.-Nr. 1894 ist nicht vorgesehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im

fußläufig erreichbaren Ortskern gegeben.

Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Zweckbestimmung "Fa. Mock" am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Wolpertswende ausgewiesen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche am nordwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Wolpertswende. Das überplante Gebiet schließt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" und den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hohe Stauden – 1. BA" (in Kraft getreten am 20.08.1999) an bzw. schließt diesen teilweise mit ein. Südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen wird das Plangebiet durch eine namenlose Straße begrenzt. Jenseits dieser Straße liegt die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende als "Landwirtschaft" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Der gewählte Standort ist auf Grund des angrenzenden Gewerbegebietes sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für eine gewerbliche Bebauung in hinreichendem Maß geeignet. Zudem sind auf Grund der bestehenden Straße "Hohe Stauden" keine aufwändigen Erschließungsarbeiten erforderlich.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer Gewerbegebiets-ähnlichen Baufläche für einen Agrar-Instandhaltungs-Service.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt 840 m², maximalen Gebäudehöhen von etwa 8 m, Pflanzgebieten für die unbebaute Grundstücksfläche sowie einer privaten Grünfläche mit einer Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz2 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, Lebensraum, Biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kulturgüter 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.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,27 ha, davon sind 0,13 ha für die Bebauung vorgesehene Fläche "Fa. Mock", 0,04 ha Verkehrsflächen und 0,10 ha Grünflächen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 32.540 Ökopunkten erfolgt vollständig auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 1914 der Gemarkung Wolpertswende). Es ist vorgesehen, auf dieser Fläche eine Buntbrache anzulegen.

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

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (zuletzt geänderte Fassung vom 14.02.2014):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende als "Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §8 Abs. 3 BauGB). Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 520 m, beginnt eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshäuser Weiher" (Nr. 8123-441). In derselben Richtung liegt in etwa 950 m Entfernung das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshäuser" (Nr. 8023-341). Das FFH-Gebiet liegt beinahe vollständig innerhalb des o.g. Vogelschutzgebietes. Hierbei handelt es sich Moorkomplexe, Seen und Weiher, extensive Feuchtwiesenbereiche,

Röhrichtbestände sowie landwirtschaftlich intensiv genutztem Offenland. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der ohnehin im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insekten-schonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 26.05.2020). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Ca. 370 m südlich des Plangebietes liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldhecke westlich Wolpertswende" (Biotop-Nr. 1-8123-436-8016). Es ist vom Plangebiet durch die bestehende Bebauung des Hauptortes Wolpertswende abgeschirmt. Weitere Biotop liegen innerhalb des oben angesprochenen Vogelschutzgebietes. Das am nächsten gelegene dieser Biotop ist das "Feuchtgebiet westlich Wolpertswende" (Biotop-Nr. 1-8123-436-2615) etwa 680 m südwestlich des Geltungsbereiches.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Bei dem Streuobstbestand etwa 190 m südöstlich des Plangebietes handelt es sich laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" um eine Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte. Ein Kern- und Suchraum dieses Biotopverbundes verläuft von der Kernfläche ausgehend in Richtung Nordosten. Die Flächen des Biotopverbundes sind vom Plangebiet durch das bestehende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" abgeschottet.

8.2 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)

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

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. Biotop.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im

östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein kleiner Schuppen mit gepflastertem Vorplatz. Im Südosten und Nordosten grenzen Bestandsgebäude an das Plangebiet an. Südlich und v.a. westlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- Der Bereich nördlich und westlich des Plangebietes ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 1 für die Zielart Feldlerche kartiert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" wurde im Jahr 2014 bereits ein avifaunistisches Fachgutachten vom Büro Sieber für den betroffenen Bereich erstellt (Fassung vom 24.11.2014). Bei den damaligen Kartierungen wurden im näheren Umfeld westlich des Plangebietes 3 Feldlerchenreviere festgestellt.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Mahd 5x/Jahr, Ausbringung von mineralischem Dünger) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Bei einer Begehung des Gebietes am 30.08.2019 wurden auf der Fläche folgende Pflanzenarten gefunden: Weißklee (*Trifolium repens*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Sauerampfer (*Rumex acetosus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus arvensis*). In den Randbereichen wurden zudem Breitwegerich (*Plantago major*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) gefunden.
- Durch die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet ist das Plangebiet bereits zu einem gewissen Grad auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen vorbelastet und deshalb für störungsempfindliche Arten kein geeigneter Lebensraum.
- Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt es nicht; diese sind auf Grund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend auf Grund des Vorkommens der Feldlerche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 zur Jungmoränenlandschaft des voralpinen Hügellandes, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig

stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1:50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten hat sich im Plangebiet laut Bodenkarte (M 1:50.000) als vorherrschender Bodentyp mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerde aus schluffig-sandigen Beckensedimenten entwickelt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung ist die Parabraunerde z.T. erodiert bzw. örtlich rigolt.
- Es handelt sich um größtenteils offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten Straße im Nordosten und des bestehenden Schuppens im Osten ist der Boden weitestgehend versiegelt.
- Basierend auf dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) am Regierungspräsidium Freiburg (insbesondere Bodenkarte M 1:50.000) sowie dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Die LGRB-Bewertung, welche zwar auf den Daten der Reichsbodenschätzung basiert, diese aber stark zusammenfasst/vereinfacht, stuft die Bedeutung der überplanten Bodenflächen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit der Wertklasse 4, d.h. als sehr hoch ein. Die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist jedoch gemäß den Erkundungen vor Ort nur gering. Zudem ist für die Bodenflächen des Plangebietes bereits lange eine Stauwasser-Thematik bekannt, weswegen in den 1950er Jahren bereits erste Drainagen verlegt wurden, in den 1980er Jahren dann weitere. Als vor etwa zwanzig Jahren im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes "Hohe Stauden" die Sickerwasserleitung, welche vom Plangebiet ostwärts führt, gekappt wurde, fand als unmittelbare Folge eine sehr starke Vernässung der Flächen im Plangebiet statt. Wegen der geringen Sickerfähigkeit der Böden und der seit langem bekannten Neigung zu Staunässe ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der überplanten Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf niedriger anzusetzen ist als der aggregierte Wert der LGRB nahelegt.
- Die Bedeutung der Böden als Filter- und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit "mittel" (2) bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Laut Kartenviewer der LGRB weisen die Böden eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf (Wertklasse 3). Auf Grund der Staunässe-Problematik ist jedoch auch hier von einer tatsächlich geringeren Bedeutung auszugehen. Die Fläche wurde daher auch nach der Einbringung von Drainagen nie als Acker genutzt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren bis oberen Bereich liegt, wird aus Sicht des Naturschutzes davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine hochwertigen Lebensgemeinschaften anzutreffen sind. Dies wird durch die floristische Bestandsaufnahme bestätigt (siehe oben).
- Laut Auskunft der Behörden gibt es für den Geltungsbereich keinen Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Die Fläche im Plangebiet ist leicht in Richtung Südosten geneigt.
- Auf Grund der hochwertigen Böden im Plangebiet kommt dem Schutzgut Boden grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Da das Plangebiet jedoch mit einer Fläche von ca. 0,27 ha sehr klein ist, wird dessen Bedeutung für das Schutzgut insgesamt als mittel eingestuft.

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 genauen Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Laut dem Erläuterungsbericht zum des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" der Schranz + Co. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH (Planungsstand 22.02.2019) lassen die im Plangebiet anstehenden würmzeitlichen Moränesedimente eine Versickerung nicht zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 Gebiet keine Abwässer an. Die Entwässerung des angrenzenden Gewer-

begebietes "Hohe Stauden" erfolgt über ein modifiziertes Misch-System. Das auf den dortigen Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 464 zugeführt, während das auf den Verkehrsflächen anfallende Wasser in den Retentionsbodenfilter östlich des Gewerbegebietes eingeleitet wird. Die Gemeinde Wolpertswende verfügt über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser im bestehenden Gewerbegebiet wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt.

- Da die Fläche im Plangebiet leicht in Richtung Südosten geneigt ist, kann es grundsätzlich bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser in das Plangebiet kommen.

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.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 850 mm.
- Die offene Fläche des Plangebietes dient der lokalen Kaltluftproduktion. Auf der Fläche kommen keine Gehölze vor, die zur lokalen Frischluftproduktion beitragen könnten. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs in diesem Bereich nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Laut dem Naturraumsteckbrief der Region liegt das Plangebiet am Rande des Kaltluftsammlgebietes Schussental.
- Messdaten zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor. Laut dem Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Entwurf vom 26.07.2019) sind die häufigsten Windrichtungen im Bereich Wolpertswende Südsüdwest und Nordnordost. Die Ausbreitungsklassen zur Beschreibung des Turbulenzzustandes der Atmosphäre liegt überwiegend im neutralen Bereich. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität im Plangebiet wird von den Geruchs-Emissionen, die von den zwei landwirtschaftlichen Hofstellen nordöstlich bis südlich des Plangebietes ausgehen, nicht in einem höheren Maße beeinträchtigt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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.

- Wolpertswende liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Waldlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes innerhalb der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordwestlicher Ortsrandlage des Hauptortes Wolpertswende. Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten auf. Im Nordosten und Osten schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende gewerbliche Bebauung des Gewerbegebietes "Hohe Stauden" an.
- Der Bereich ist von Süden und Westen her einsehbar gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Von Nordosten und Osten wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung abgeschirmt. Der Bereich besitzt keine besondere Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion. Allerdings wird der angrenzende Weg von Naherholungssuchenden für Spaziergänge genutzt.
- Direkt nordöstlich und etwas weiter südöstlich des überplanten Bereiches befindet sich je eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von diesen gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Laut dem Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Entwurf vom 26.07.2019) liegt die Häufigkeit der Geruchsstunden im Plangebiet bei maximal 12 %. Der überplante Bereich besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.151 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut. Das Solarpotenzial auf benachbarten Dachflächen wird überwiegend mit den Eignungsklassen "sehr gut" und "gut" bewertet.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 270 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 73 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgas austritt.

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.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. 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. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die angesprochenen Schutzgebiete ("Blitzenreuter Seenplatte mit Altshäuser Weiher", "Feuchtgebiete um Altshausen"), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung

oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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.

8.2.3 **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)**

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Im Bereich des geplanten Retentionsbeckens ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte möglich.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft zumindest im Bereich der privaten Grünfläche im Süden eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch die Planung werden voraussichtlich maximal zwei bis drei Feldlerchenreviere beeinträchtigt. Auf Grund der Umsetzung von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche westlich des Plangebietes sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen für die lokale Population zu erwarten (vgl. Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs.1a Satz2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)").
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Auf der privaten Grünfläche sind mindestens acht Bäume zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. 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 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wasser gebundenen 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.

- 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	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage einer Grünfläche	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wasser gebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	0

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

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen

werden. Mit der festgesetzten Grundfläche von insgesamt 840 m² können bis zu etwa 0,13 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Auf Grund der geringen Grundfläche ist die Eingriffsstärke grundsätzlich als gering zu bewerten. Allerdings handelt es sich bei der Fläche im Plangebiet um sehr hochwertige Böden, so dass insgesamt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut entsteht.

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, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,13 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem

Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene Entwässerungskonzept der Schranz + Co. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH (Planungsstand 22.02.2019) sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser über das geplante Retentionsfilterbecken im Südosten des Plangebietes zum bestehenden Regenwasserkanal und dem Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes "Hohe Stauden" auf der Fl.-Nr. 464 zuzuführen. Im geplanten Retentionsfilterbecken wird das zugeführte Oberflächenwasser zudem gereinigt, bevor es in den Regenwasserkanal gelangt. Der Abfluss zum Regenüberlaufbecken der Gemeinde wird durch das Vorhaben nicht erhöht. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin breitflächig auf den angrenzenden Grünflächen über den belebten Oberboden versickert werden.
- 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 reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
Errichtung eines naturnahen Retentionsbeckens	Verminderung der Versickerungsreduzierung durch die Neuversiegelung	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Zweckverbandes Mittleres Schussental zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Gemäß dem im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Entwässerungskonzept der Schranz + Co. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH (Planungsstand 22.02.2019) wird das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser auf den benachbarten Grünflächen über den belebten Oberboden versickert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird im geplanten Retentionsfilterbecken gesammelt, versickert über eine Oberbodenschicht und wird dann über Drainagen gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Die Rückhalte mulde wird mit einer Einstautiefe von 50 cm ausgeführt, sodass das Rückhaltevolumen bei 56 m³ liegt. Damit kann eine 100-jährige Überlaufhäufigkeit auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Als Vorfluter wird ein kleiner Flachlandbach mit größtmöglichem Schutzbedürfnis angenommen. Der Emissionswert des eingeleiteten Regenwassers liegt deutlich unter dem zu unterschreitenden Bewertungsmaßstab von 15 Punkten, sodass eine zusätzliche Behandlung des Regenwassers nicht erforderlich ist.
- Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die direkt am Gebäude vorbeilaufende Wasserleitung der Gemeinde.

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 unterbunden und auf die südlich und westlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Gehölzen im südlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Zudem tragen die geplanten Gehölze zur Frischluftproduktion bei und haben eine luftfilternde und temperaturregulierende Funktion. 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 Anlieger- und Kundenverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Hohe Stauden" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert. Gemäß dem Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Entwurf vom 26.07.2019) liegt die Häufigkeit der Geruchsstunden im Plangebiet bei maximal 12 %. Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist der Schwellenwert von 15 % damit unterschritten. Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz ist daher nicht erforderlich.
- 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 des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage einer Grünfläche, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas, Produktion von Frischluft	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus dem geplanten Gewerbebetrieb	–

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

- Durch die Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung, weil der ländliche Charakter des Gebietes nur noch eingeschränkt erlebbar ist. Allerdings ist die Beeinträchtigung auf Grund des kleinen Plangebietes nicht erheblich. Zudem ist der Standort durch das anschließende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" bereits gewerblich vorgeprägt. Durch die Planung wird dieser vorgeprägte Ortsrand lediglich um ein Grundstück vorverlagert.

- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine Ortsrandeingrünung nach Südwesten hin festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, werden ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die private Grünfläche möglichst naturnah zu gestalten.
- 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	geringfügige Ortsrand-Vorverlagerung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen ortstypischen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft, vermindert durch Festsetzung zur maximalen Lichtpunkthöhe	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche geht verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung eines Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung, Rad- und Wanderwege bleiben von der Planung unberührt.
- Für die geplante Bebauung ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung auf Grund der von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärm- und Geruchs-Emissionen (siehe auch Punkt "Schutzgut Klima/Luft"). Die Geruchs-Emissionen durch die beiden betrachteten land-

wirtschaftlichen Betriebe können die Bebauung zwar zeitweise beeinträchtigen, jedoch liegt die Dauer der Beeinträchtigung unterhalb des Schwellenwertes von 15 % der Gesamtjahresstunden (vgl. Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Entwurf vom 26.07.2019)).

- 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		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums, Ansiedelung eines Gewerbebetriebes, Angebot neuer Arbeitsplätze	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Betriebs- und Freizeitlärm	–

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 Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu 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 Bauar-

beiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. 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. Auf Grund der geringen Größe des Vorhabens ist jedoch nur mit höchstens geringfügig erhöhten Schadstoffemissionen zu rechnen. 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 Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 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.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen

Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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.

- Der geplante Baukörper wird voraussichtlich beinahe in Ost-West-Ausrichtung gebaut und sind damit für die optimale Errichtung von Sonnenkollektoren geeignet.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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.

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.

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden

Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

8.2.4 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):

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hohe Stauden – 1. BA" (rechtskräftige Fassung vom 20.08.2019) und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. 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 einer Grünlandfläche mit Gewerbe- und Grünfläche (zur Abrundung des Ortsrandes).

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 Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

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 neuen Ortsrandes durch eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für das private Baugrundstück (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 ultraviolettem 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)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschließliches Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sofern diese nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden (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)

Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) 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-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.40	Straßenrand / Ruderalvegetation auf Bankett	103	2	206
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarme Ausprägung)	2.101	8	16.808
60.10	Bestehende Gebäude	82	1	82
60.21	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	344	1	344
60.23	Teilversiegelte Flächen (Pflaster, Schotter u.ä.)	67	3	201
	Summe Bestand	2.697		17.641

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	überbaubarer Teil der für die Bebauung vorgesehenen Fläche "Fa. Mock" (GR plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	1.260	1	1.260
60.21	Straße (voll versiegelt)	447	1	447
60.50	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Baufläche "Fa. Mock", unversiegelte Außenanlagen)	22	4	88
33.80	Private Grünfläche (Garten / Wiese mit Bäumen)	872	4	3.488
33.41 (33.20)	Retentionsbecken als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln	96	10	960
45.30a	Bäume auf privaten Baugrundstücken (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 8 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	560	8	4.480
	Summe Planung	2.697		10.723

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10.723
Summe Bestand	17.641
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)	-6.918

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von -6.918 Ökopunkten.

Gesonderte Abarbeitung Ausgleichsbedarf Lebensraum für die Feldlerche:

Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Kulissenwirkung der geplanten Gebäude Lebensraum für die Feldlerche verloren. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Fläche ist erforderlich. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des avifaunistischen Fachgutachtens des Büros Sieber (Fassung vom 24.11.2014) sind von dieser Kulissenwirkung zwei bis drei Feldlerchenreviere betroffen. Für diese ist ein Ausgleich auf einer anderen als Lebensraum (Priorität 1) kartierten Fläche zu schaffen.

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).

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 m² 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.

Im vorliegenden Fall ist die Bodenfunktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" mit 2 (mittel) zu bewerten. Die Bodenfunktion "natürliche Bodenfruchtbarkeit/Ertragsstandort" wird – abweichend von der LGRB-Einstufung – wegen der großen Stauwasserproblematik (siehe Punkt 8.2.1.2) – ebenfalls mit 2 (mittel) bewertet. Die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird mit 3 (hoch) bewertet; dies entspricht einer Abwertung von einer Wertstufe im Vergleich zu den LGRB-Werten, welche sich ebenfalls durch die Stauwasser-Beeinflussung begründet. Der Mittelwert dieser Wertstufen liegt vor dem Eingriff bei 2,33, der Wert 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.

Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- auf der Baufläche "Fa. Mock" vollständig versiegelbare Fläche (GR plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 1.260 m²
- festgesetzte Verkehrsflächen: 447 m²

Von dieser Gesamtfläche von 1.707 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (Verkehrsfläche: 344 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 1.363 m².

Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich des geplanten Retentionsfilterbeckens im südöstlichen Teil des Plangebietes ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. Die Flächen können weiterhin als Standort für Pflanzen (Wiese/Feuchtwiese) dienen. Zudem ist geplant, das im Retentionsfilterbecken gesammelte Niederschlagswasser über eine Oberbodenschicht zu versickern und erst dann gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Durch die Passage einer Oberbodenschicht vor der Ableitung wird ein Teil der Filter- und Pufferfunktion der Böden erhalten (siehe hierzu auch den Punkt 8.2.3.4 "Wasserwirtschaft"). Möglicherweise werden geringe Anteile des auftreffenden Niederschlagswassers auch schon im Bereich des Beckens tiefergründig versickern. Daher wird eine Bewertung von 1-1-0 nach dem Eingriff angesetzt.

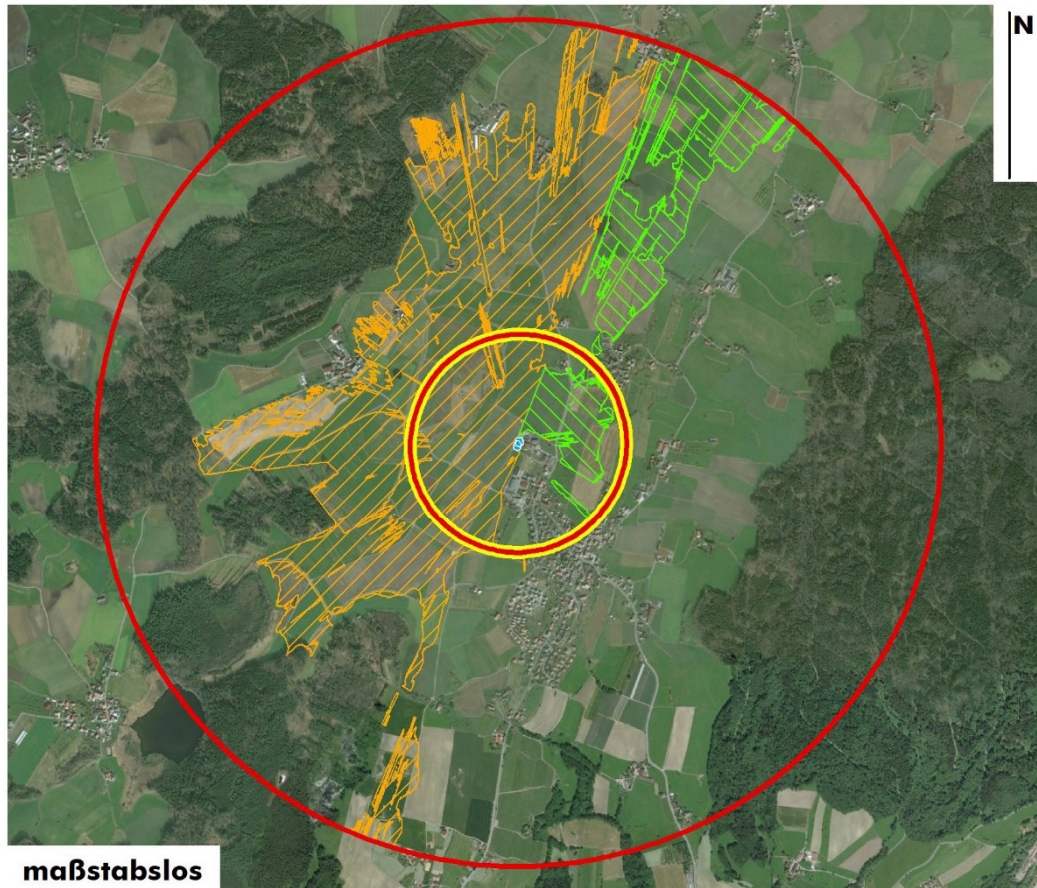
Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	1.363	2-3-2 (2,33)	0-0-0 (0)	9,33	12.717
Retentionsbecken	96	2-3-2 (2,33)	1-1-0 (0,66)	6,66	639
Summe	1.459				13.356

Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 13.356 Ökopunkten.

Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Gemäß Nohl (2007) sind innerhalb dieser Wirkzonen alle die Flächen als tatsächlich beeinträchtigt anzusehen, von denen aus das Eingriffsobjekt deutlich gesehen werden kann. Mittels einer GIS-basierten Sichtbarkeitsanalyse wurden zur Ermittlung dieser Flächen zunächst alle Flächen berechnet, von denen die geplante Bebauung überhaupt noch zu sehen ist. Diese Berechnung schließt auch Flächen mit ein, von denen aus man nur noch einen sehr kleinen Teil des Bauvorhabens sehen kann, z.B. einen Teil des Dachfirstes, der unterhalb bzw. auf gleicher Höhe wie die bestehende Bebauung liegen wird. Da hier nicht

von einer "deutlichen Sichtbarkeit" gemäß Nohl auszugehen ist, die sich beeinträchtigend auf das Landschaftsbild auswirkt, wurden diese Flächen in einem zweiten Schritt aus der Berechnung herausgenommen. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

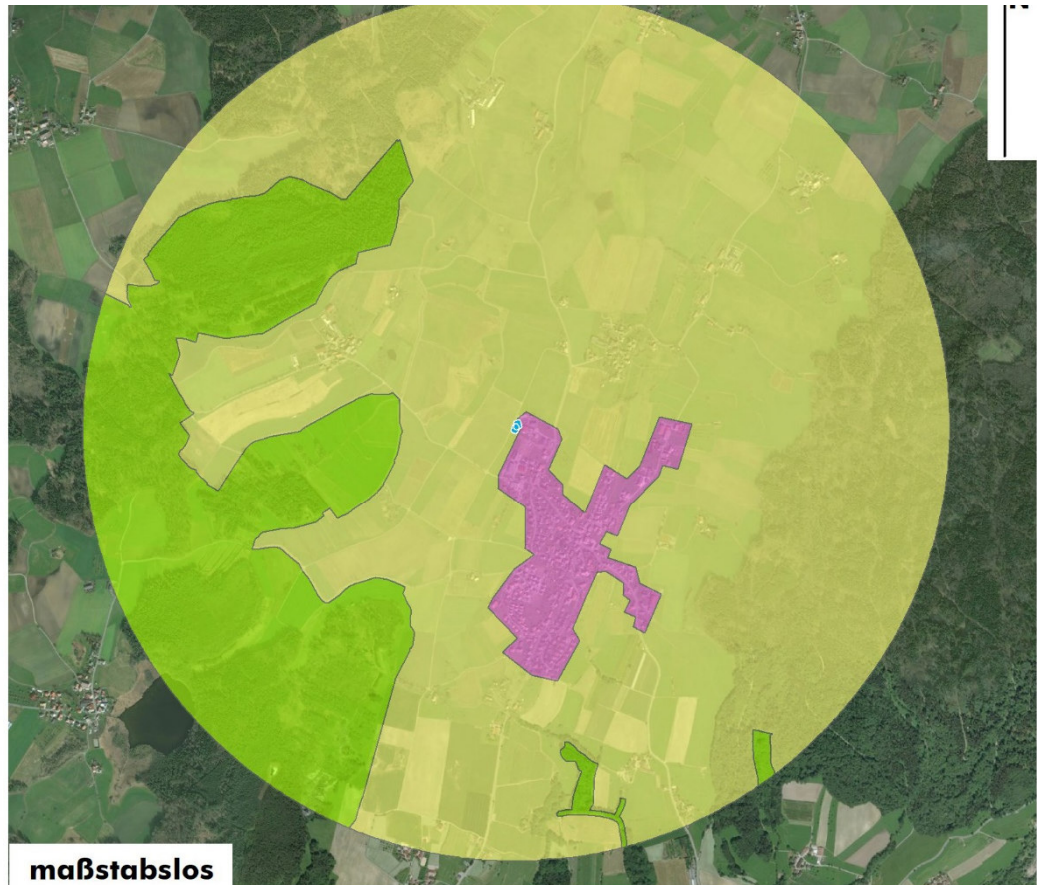


maßstabslos



- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und kleinere der beiden Raumeinheiten umfasst das Kreissegment südöstlich der Kreismitte (siehe u. a. Karte). Hierbei handelt es sich um den an bzw. knapp oberhalb der Hangkante zum Tal der Schussen liegenden Hauptort Wolpertswende. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft. Da gemäß Nohl (2007) Siedlungsgebiete grundsätzlich nicht zu den beeinträchtigten Flächen gezählt werden, bleibt dieser Bereich in den unten aufgeführten Berechnungen außen vor. Der größte Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3"

bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte Kulturlandschaftsflächen handelt. Die verbliebenen Flächen werden mit dem Bedeutungsgrad "4" bewertet, da sie Teil des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshäuser Weiher" (Nr. 8123-441) bzw. des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) sind.



Bewertung der Raumeinheiten 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich zwei neue miteinander verbundene Gebäude im Anschluss an eine bestehende gewerbliche Bebauung errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden (z.B. Satteldach, Durch- und Eingrünung), wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,3.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient bei relativ großen Vorbelastungen ähnlicher Art und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe für die Wirkzone I bei 0,1, für die Wirkzone II bei 0,05. Auf Grund des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes mit großen Hallen kann vorliegend von einer entsprechenden Vorbelastung ausgegangen werden. Zudem wird der Ortsrand durch

die geplante Bebauung nur geringfügig nach außen verschoben. Von der freien Landschaft im Osten aus betrachtet sind kaum Änderungen am Ortsrand erkennbar, weil sich die neue Bebauung mit Satteldach in die Umgebungsbebauung einfügt und von Osten her nur in der flach wirkenden Frontansicht sichtbar ist (keine 3D-Wirkung). Von Süden aus betrachtet (also aus der Richtung, aus welcher die Ortsrandverlagerung theoretisch erkennbar wäre) ist die Neubebauung auf Grund von blickverstellenden Hindernissen nicht sichtbar.

- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit "Spärlich besiedeltes Umland"		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m ²]	Bedeutung				
408.066	3	0,3	0,1	0,1	3.673

Wirkzone II

Raumeinheit "Spärlich besiedeltes Umland"		Raumeinheit "Wald / Schutzgebiete"		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
1.548.340	3	270.936	4	0,3	0,05	0,1	8.593

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

12.266

Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer westlich des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-

Nr. 1914, Gemarkung Wolpertswende) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan als Acker genutzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "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)"):

- Zielart Feldlerche: Auf der Fläche ist eine autochthone Saatgutmischung für eine Buntbrache einzubringen (empfohlen wird eine Saatgutmischung der Riegger-Hofmann GmbH) und in den nachfolgenden Jahren zu pflegen. Die Fläche ist jeweils zur Hälfte (südlicher und nördlicher Bereich) abwechselnd im Turnus von 2 Jahren jeweils im Herbst zu mähen und ohne Neueinsaat umzubrechen. Zum Beispiel kann der nördliche Bereich in den Jahren 2021, 2023, ... und der südliche Bereich in den Jahren 2022, 2024, ... gemäht werden.
- Verzicht auf Schaffung neuer störender Vertikalstrukturen (z.B. dichte Gehölze, größere Baum- oder Strauchgruppen) im Umkreis von 100 m der Fläche
- Auf die Ausbringung von Dünge und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen ist ein Monitoring im 1. und 3. Jahr nach Umsetzung durchzuführen. Eine Erfassung im Rahmen von jeweils zwei Begehungen pro Kartierungsjahr zu den nach Südbeck et al. (2005) empfohlenen Erfassungszeiten (April bis Juni) ist anzustreben.

Gesonderte Abarbeitung Ausgleichsbedarf Lebensraum für die Feldlerche:

Im Bereich der Ausgleichsfläche für die Feldlerche auf der Fl.-Nr. 1914 wird auf einer Fläche von 5.000 m² eine Buntbrache geschaffen. Dadurch ist davon auszugehen, dass die durch das Vorhaben beeinträchtigten Reviere der Feldlerche durch eine deutliche Habitatverbesserung kompensiert werden können.

Die o.g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker	5.000	4	20.000
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
35.43	Sonstige Hochstaudenflur (Buntbrache)	5.000	16	80.000
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				80.000
Summe Bestand				20.000
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 60.000

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-6.918
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-13.356
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-12.266
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 1914 (Anlage einer Buntbrache für die Feldlerche)	+60.000
Differenz Ausgleichsbedarf/ erzielte Aufwertung (=Ausgleichsbilanz)	+27.460

Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Die Maßnahme ergibt insgesamt einen Überschuss von 27.460 Ökopunkten. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Straße und das benachbarte Gewerbegebiet, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

8.2.6 **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)**

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.

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

8.3.1 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):

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, Biotop, 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)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.2 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):

Um bei der Durchführung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Wolpertswende in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen: Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Zweckbestimmung "Fa. Mock" am nordwestlichen Ortsrand von Wolpertswende im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,27 ha.

Das Plangebiet wird im Nord- und Südosten durch bestehende Bebauung begrenzt. Im Westen grenzt der zu überplanende Bereich an eine schmale Straße und im Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Jenseits der schmalen Straße im Westen erstreckt sich die freie Landschaft. Das weitere landschaftliche Umfeld des Plangebietes ist allgemein von landwirtschaftlicher Nutzung (insb. Ackerflächen, Streuobst) geprägt. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche sowie im Osten um einen kleinen Schuppen. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine niedrige bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Lage in Nachbarschaft zu Brutrevieren der Feldlerche).

Etwa 520 m westlich des Plangebietes beginnt eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher" (Nr. 8123-441). Bei Berücksichtigung der ohnehin im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Außenbeleuchtung und Ortsrandeingrünung führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume und Boden durch die Kulissenwirkung und damit Beeinträchtigung von drei Brutrevieren der Feldlerche sowie durch die Versiegelung einer landwirtschaftlichen Fläche. Der Eingriff in die Schutzgüter kann minimiert werden, indem die Kulissenwirkung durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft verringert und für untergeordnete Flächen nur teilversiegelbare Beläge verwendet werden.

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 32.540 Ökopunkten wird durch die Zuordnung von außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1914 der Gemarkung Wolpertswende kompensiert. Es ist vorgesehen, auf dieser Fläche eine Buntbrache anzulegen.

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

Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

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 Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- Südbeck P., Andretzke H., Fischer S., Gedeon K., Schikore T., Schröder K. & Sudfeldt C. (Hrsg.) (2005) Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 777 S.

Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, UDO)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand August 2019)
- Stellungnahmen im Rahmen der schriftlich durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März 2019 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zu Hinweisen zu Geotechnik), des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Überplanung landwirtschaftlicher Flächen und Geruchsimmissionen), des Landratsamtes Ravensburg (zu den Themenfeldern Stickoxid-Ausstoß, Flurneuordnungsverfahren, Bemessung des Rückhaltebeckens, Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, Belange des Artenschutzes und insbesondere der Feldlerche, Oberflächenwasserabfluss, Starkregenrisikovorsorge, Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser) sowie des BUND Ortsverbandes Schenkenwald (zu Vorverlagerung des Ortsrandes)
- Umweltbezogene Informationen aus der ersten förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Fassung vom 18.10.2019 mit Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu Hinweisen zur Geotechnik), des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser (zu Versickerung von Niederschlagswasser und zur abwassertechnischen Erschließung), des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zur

- Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, zur durchgeführten FFH-Vorprüfung – insbesondere zum Thema Stickstoffimmissionen – zu den vorkommenden Lebensraumtypen, zum Vorkommen der Feldlerche und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Sicherung, zur Bewertung von Grünland, Nutzung alternativer Flächen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Zuordnung von Ökopunkten), des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer (zu Starkregen) und des BUND Ortsverbandes Schenkenwald (zur Ausdehnung des Ortes, Zuordnung von Ökopunkten, Ausgleich und Schutz für die Feldlerche)
- Geruchsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG in der Entwurfsfassung vom 26.07.2019 (zu den Geruchsmissionen zweier benachbarter landwirtschaftlicher Hofstellen und notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
 - FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" des Büro Sieber in der überarbeiteten Fassung vom 26.05.2020 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die westlich liegenden Natura 2000-Gebiete "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshäuser Weiher" (Vogelschutzgebiet, Nr. 8123-441) und "Feuchtgebiete um Altshäuser" (FFH-Gebiet Nr. 8023-341)., insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm sowie Eintrag von Stickstoff)
 - Avifaunistisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West 2. Bauabschnitt" des Büro Sieber in der Fassung vom 24.11.2014 (zum Vorkommen geschützter Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten sowie angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den örtüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern 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 Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

Da die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vor allem von landwirtschaftlichem und gewerblichem Verkehr genutzt werden, ist eine Festsetzung des Abstandes der Einfriedungen und Stützmauern sinnvoll.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Da sich in der Umgebung bereits hauptsächlich Gewerbebauten sowie landwirtschaftliche Betriebe befinden, sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.3 Durchführungsvertrag

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 0,26 ha

10.2.2 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg

Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband Schussen-Rotachtal, Berg

Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in

Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.2.3 Planänderungen

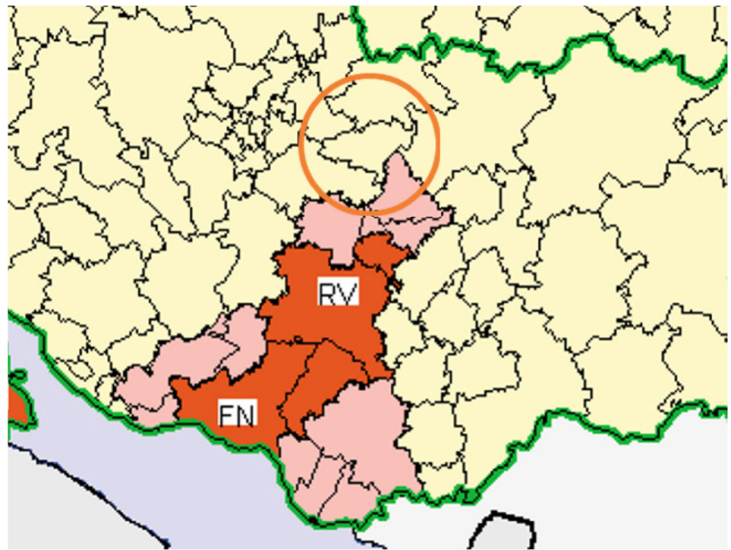
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.02.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.04.2020 enthalten):

- Überarbeitung des Verweises auf die Gemeindeordnung
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Ergänzung einer planexternen Ausgleichsfläche sowie des Monitorings zur CEF-Maßnahme
- Überarbeitung der städtebaulichen Begründung
- Überarbeitung des Umweltberichtes
- Aufnahme eines Hinweises zur Geotechnik
- Anpassung des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser
- Anpassung der Planzeichnung

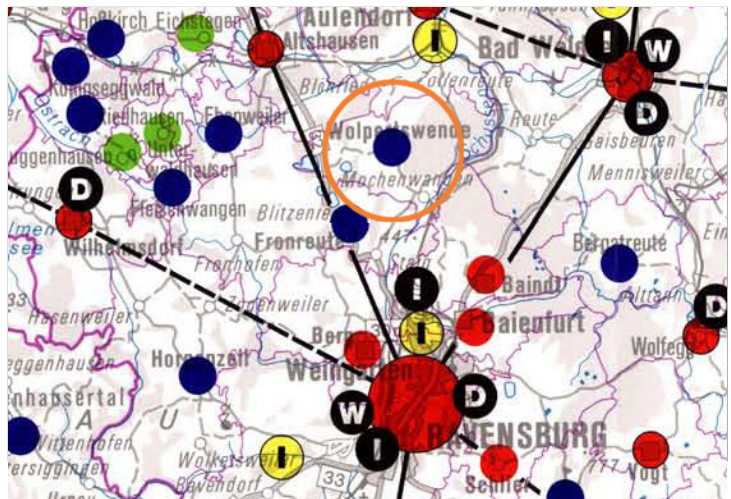
10.2.3.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.05.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.04.2020 enthalten):

- Anpassung der Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle unter Punkt 6 Satzung
- Ergänzung des Ausgleichskonzeptes zur Verwendung von autochthonem Saatgut
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung

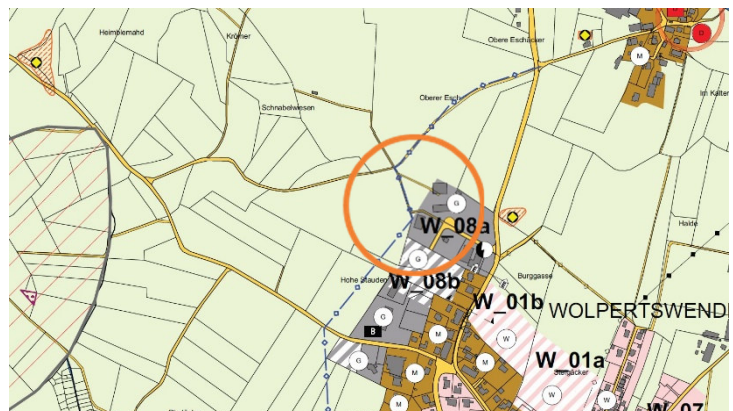
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich; Festlegung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Norden auf das Plangebiet mit Bestandsgebäude (Schuppen) und das angrenzende Gewerbegebiet "Hohe Stauden"



Blick von Süden auf das Plangebiet und auf die benachbarte Hofstelle (Fl.-Nr. 1893-2)



Blick von Osten auf das Plangebiet und die angrenzende offene Landschaft



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.09.2018. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolpertswende, den

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

13.2 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 18.03.2019 bis 05.04.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 (Billigungsbeschluss vom 21.10.2019; Entwurfsfassung vom 18.10.2019; Bekanntmachung am 25.10.2019) sowie in der Zeit vom 11.05.2020 bis 26.05.2020 (Billigungsbeschluss vom 23.04.2020; Entwurfsfassung vom 18.02.2020; Bekanntmachung am 01.05.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Wolpertswende, den

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 15.03.2020 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 25.10.2019 (Entwurfsfassung vom 18.10.2019; Billigungsbeschluss vom 21.10.2019) sowie mit Schreiben vom 27.04.2020 (Entwurfsfassung vom 18.02.2020; Billigungsbeschluss vom 23.04.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wolpertswende, den

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.06.2020 über die Entwurfsfassung vom 26.05.2020.

Wolpertswende, den
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 26.05.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.06.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wolpertswende, den
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mock" 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.

Wolpertswende, den
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Dem vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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.

Wolpertswende, den
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.10.2019
Plan geändert am: 18.02.2020
Plan geändert am: 26.05.2020

Planerin:

.....
(i.A. B.Sc. Dorothee Clausen)

Büro Sieber, Lindau (B)

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.