

Fassung vom 15.06.2015



**Gemeinde Wolpertswende  
Bebauungsplan "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und  
1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) 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) 14
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 15
5	Hinweise und Zeichenerklärung 16
6	Satzungsbeschluss 21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 23
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 34
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 44
10	Begründung – Sonstiges 45
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 48
12	Begründung – Bilddokumentation 49
13	Verfahrensvermerke 51

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 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 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

## 2.1

GE<sub>1(a)-4</sub>**Gewerbegebiet 1 (a) -4**

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

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2 **Emissionskontingente (Lärm)**

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gebiet	Bezugsgröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags (06–22 Uhr)	nachts (22–06 Uhr)
GE <sub>1</sub> und GE <sub>1a</sub>	6.903	58	36
GE <sub>2</sub>	4.440	60	47
GE <sub>3</sub> und GE <sub>3a</sub>	5.025	51	35
GE <sub>4</sub>	2.206	57	36



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

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 392/34, 468, 468/10, 1922, 1924, 1929 und 1936.

(§ 5 Abs. 5 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 50 BImSchG)

**2.3 Emissionskontingente (Luftschadstoffe) für den Erweiterungsbereich (d.h. für GE<sub>1a</sub> + und GE<sub>3a</sub>)**

Die Emissionen der Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) eines Betriebes innerhalb des Erweiterungsbereichs (d.h. die Gewerbegebiete GE<sub>1a</sub> und GE<sub>3a</sub>) dürfen folgenden, auf die Grundstücksfläche des Betriebes bezogenen Massenstrom pro Jahr nicht überschreiten:

Maximale NO<sub>x</sub>-Emission pro Jahr = 0,8 kg/m<sup>2</sup> · Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>.

Bei Ansiedlung von Betrieben, die Ammoniak (NH<sub>3</sub>) emittieren, ist die Kombination der beiden Schadstoffe NO<sub>x</sub> und NH<sub>3</sub> bis zu dem ermittelten maximalen NO<sub>x</sub>-Massenstrom zu begrenzen. Dies bedeutet, dass der Massenstrom von NH<sub>3</sub> mit dem Faktor 25, der Massenstrom von NO<sub>x</sub> mit dem Faktor 1 zu gewichten ist.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn durch einen Einzelnachweis (z.B. durch eine Ausbreitungsberechnung) nachgewiesen wird, dass die Zusatzbelastung in dem nächstgelegenen FFH-Gebietsteil (beginnend auf Fl.-Nr. 660, Gemarkung Wolpertswende), die Irrelevanzschwelle für Stickstoffimmissionen von 0,10 kg N/ha und Jahr durch Anlagen in den GE<sub>1a</sub> und GE<sub>3a</sub> insgesamt nicht überschritten wird. Der zulässige Anteil an den Stickstoffimmissionen ist jedem Einzelvorhaben proportional zu seinem Anteil der genutzten Grundstücksfläche an der Gesamtfläche der GE<sub>1a</sub> und GE<sub>3a</sub> von 7.656 m<sup>2</sup> zuzuordnen.

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

**2.4 GRZ ....**

**Grundflächenzahl als Höchstmaß**

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

**2.5 H .... m ü. NN**

**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes so-**

wie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme 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)

2.6 a

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 70,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.7



**Baugrenze**

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

2.8



**Verkehrsflächen**

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

2.9



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

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

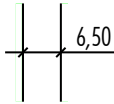
2.10



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.11



**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)

2.12 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.13 **Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet (Straßen- und Hofflächen)**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Hofflächen anfällt, über Regenwasserkanäle in der Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf nördlich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1923 in das bestehende Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1921 einzuleiten. Zur Behandlung des Oberflächenwassers ist das Regenrückhaltebecken mit einem entsprechenden Retentionsbodenfilter (2. Stufe - biologische Behandlung) und mit einer vorgeschalteten Sedimentationsanlage (1. Stufe - physikalische Behandlung) nachzurüsten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.14 **Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet (Dachflächen)**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, über künstlich anzulegende Entwässerungsgräben in Kombination mit einem Rohrsystem in das auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 464 herzustellende Regenrückhaltebecken einzuleiten und zurückzuhalten. Die Abwirtschaftung erfolgt kontrolliert in den "Krummensbach".

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)

2.15



**Offener Graben** zur Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

Die offenen Gräben sind mit einer ca. 0,30 m mächtigen belebten Oberbodenschicht (Humusabdeckung) anzulegen. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten (keine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden). Das Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

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

2.16



**Private Grünfläche als Gebietseingrünung**

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

2.17



**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Die privaten Grünflächen als Gebietseingrünung sind entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen und als Extensivwiesen zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 **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 zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Der Einsatz von Sky-beamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als



8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.19 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen, nicht zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.20

**Leitungsrecht** zu Gunsten der Eigentümer der Gewerbegebietsflächen mit den Fl.-Nrn. 468/12, 468/13, 468/14, 1923, 1924, 1928 zur Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers (offenes Grabensystem bzw. öffentlicher Regenwasserkanal) und zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Hofflächen.

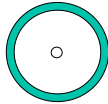
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.21 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.22



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort auf der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

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

### 2.23 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- 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.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.24 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet 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. Zier-

sträucher, Rosen-Züchtungen).

- Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können ebenso wie die zu pflanzenden Bäume auf den privaten Grünflächen sowie im Bereich der festgesetzten "Pflanzung" auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

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

#### **Sträucher**

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



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

Pflanzung von lockeren Strauch-Gruppen mit eingestreuten Bäumen 2. Ordnung zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke (Flächenanteil der Bäume ca. 5 %). Abweichend von den oben unter "Pflanzungen in dem Baugebiet" gelisteten Gehölzen sind in der als "Pflanzung" festgesetzten Fläche ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

**Bäume 2. Wuchsklasse**

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

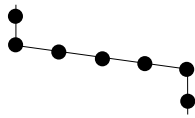
**Sträucher**

Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeich-

nung)

2.26



**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)

2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" der Gemeinde Wolpertswende.

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

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt".

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" (Fassung vom 09.08.2006, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 15.09.2006) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" ersetzt.

(§ 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** Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in eine festgesetzte Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Teil einer bereits umgesetzten Ökokontofläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um die Ökokontofläche/-maßnahme "Gewässer-randstreifen Flurneuordnung Wolpertswende". Von der insgesamt mit dieser Maßnahme erzielten Aufwertung wird dem vorliegenden Bebauungsplan ein Anteil von 12.774 Ökopunkten zugeordnet. Es verbleibt damit ein Restguthaben auf dem Ökokonto.



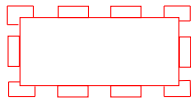
4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West-2. Bauabschnitt" der Gemeinde Wolpertswende.

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

4.2



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West-2. Bauabschnitt".

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hohe Stauden-West-2. Bauabschnitt" (Fassung vom 09.08.2006, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 15.09.2006) werden durch diese 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West-2. Bauabschnitt" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4.3

**Werbeanlagen in den Baugebieten**

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

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

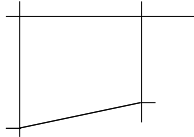
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



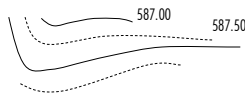
**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

1924

**Bestehende Flurnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



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

## 5.5 Natur- und Artenschutz

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

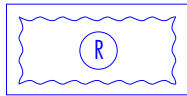
Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Schutzmaßnahmen (z.B. Abzäunung) gesichert werden.

Die privaten Grünflächen zur Gebietseingrünung (Ausgleichsflächen) sollten zweimal jährlich gemäht und nicht gedüngt werden. Das Mähgut sollte abgefahren werden.

Im Bereich der Pflanzung zur Ortsrandeingrünung wird empfohlen, die Sträucher in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art mit einem Abstand von 1,50 m × 1,50 m zu pflanzen. Die Bäume sollten etwa alle laufende 10 m als einzelne Heister mit einem Abstand von 2,00 m × 2,00 m ergänzt werden.

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

5.6



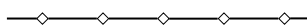
**Retentionsbodenfilter** auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1921. Zur Reinigung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Hofflächen anfallenden, behandlungsbedürftigen Regenwassers ist eine Filteranlage, bestehend aus einer Anlage zur Vorreinigung (z.B. Sedimentationsanlage) und ein nachgeschalteter Retentionsbodenfilter erforderlich. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird daher zu einem Retentionsbodenfilter umgebaut. Eine Abdichtung der Filter- und Drainageschichten gegen den Untergrund ist obligatorisch. In dem Bodenfilter wird ein spezielles Filtersubstrat eingebaut, welches von dem aufgebracht Wasser durchsickert wird. Nach Passage des Filterkörpers wird das gereinigte Wasser in einer Drainage gefasst und zum Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 464 geleitet. (siehe Planzeichnung)

5.7



**Regenrückhaltebecken** auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 464. Das benötigte Volumen der Eintaufäche liegt bei etwa 1.200 m<sup>3</sup>. Daher ist eine Absenkung des Geländes um bis zu 1,20 m bzw. eine Erhöhung um ca. 20–30 cm im nördlichen und östlichen Randbereich notwendig. Der Bereich sollte als naturnahe Rückhaltung mit einer Böschungsneigung von 1:2 angelegt werden. Für den Basisabfluss wird in dem Retentionsbereich ein Wassergraben vorgesehen, um eine ständige Vernässung der Eintaufäche bei geringeren Niederschlägen zu vermeiden. Die Rückhaltung wird mit einer mechanischen Abflusssteuerung betrieben, welche den Ablauf auf die Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Gewässers drosselt. Bis zu einem 100-jährigen Hochwasserfall ist rechnerisch eine Überströmung des Dammes nicht beabsichtigt (bordvoller Einstau). (siehe Planzeichnung)

5.8



**Regenwasserleitung** unterirdisch, hier Leitung der Gemeinde Wolpertswende zur Ableitung des anfallenden Niederschlags-Wassers, welche im Zuge der Bauausführung verlegt wird (siehe Planzeichnung)

5.9

**Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu

rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

### 5.10 Ableitung von Niederschlagswasser mittels offener Gräben

Die unter "Offener Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers" genannten Gräben im Westen des Geltungsbereiches sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gesichert ist. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt dem Grundstückseigentümer.

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

Die Herstellung der Anlagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers (offene Gräben im Westen bzw. Regenwasserkanäle im Osten des Geltungsbereiches) erfolgt von öffentlicher Seite.

Für den gesamten Planbereich wird entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf des Plangebietes eine Retentionsfläche außerhalb des Geltungsbereiches östlich der "Aulendorfer Straße" (auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 464) vorgesehen. (Ausführung von Retentionsanlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 (4/2005) zu entnehmen).

Damit eine kontrollierbare Regenwasserableitung jederzeit gegeben ist bzw. sich die Situation für die Unterlieger nicht nachteilig verändert, wird die schadlose Ableitung der Einleitungsmenge aus dem Notüberlauf in die Bachverdolung für den Lastfall HQ 100 untersucht und rechnerisch nachgewiesen.

### 5.11 Bodenschutz

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 Fall-

rohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

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.

## 5.12 Brandschutz

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

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

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

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

### 5.13 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

### 5.14 Plangenaugigkeit

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



Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), § 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 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 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 03.12.2013 (GBl. S. 389) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende den Bebauungsplan "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.07.2015 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.06.2015.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.06.2015. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 15.06.2015 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" (Fassung vom 09.08.2006, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 15.09.2006) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

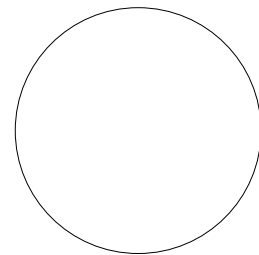
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschrift zu Werbeanlagen in den Baugebieten nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Hohe Stauden - 3. Bauabschnitt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" der Gemeinde Wolpertswende und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wolpertswende, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Wolpertswende, westlich der Kreisstraße 7955 ("Aulendorfer Straße") und nördlich der "Bruggener Straße".
- 7.1.1.2 Für das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) auf Grundlage des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 7.1.1.3 Die Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Regelungen zu Werbeanlagen und zur Gestaltung von Freiflächen in dem Baugebiet.
- 7.1.1.4 Die geplanten und bestehenden gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet grenzen an schutzbedürftige Nutzungen. Eine unzulässige Lärmeinwirkung wird im vorliegenden Fall durch das Instrument der Emissionskontingentierung erreicht.
- 7.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West-2. Bauabschnitt" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West-2. Bauabschnitt" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Wolpertswende, westlich der Kreisstraße 7955 ("Aulendorfer Straße") und nördlich der "Bruggener Straße".
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet den kompletten Bereich des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West – 2. Bauabschnitt" und wird durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1923 und 1924 (jeweils Teilflächen) erweitert. Somit verläuft der Geltungsbereich im Süden entlang der "Bruggener Straße", im Westen entlang der Grundstücke mit der Fl.-Nrn. 1928 und im weiteren Verlauf der Fl.-Nr. 1923. Dieses Flurstück bildet auch im Norden die Grenze des Geltungsbereiches. Im Osten schließt der Geltungsbereich an die bereits bestehende Bebauung an.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 468/12,

468/13, 468/14, 1917 (Teilfläche), 1923 (Teilfläche), 1924 (Teilfläche) und 1928.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mehrere bestehenden Gewerbegebäude, die im Bereich des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" bereits errichtet worden sind. Naturräumliche Einzelemente sind nicht vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden, Osten und Süden sind unproblematisch.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Durch die Planung des vorliegenden 3. Bauabschnittes wird für die Baulücke zwischen den Bereichen der Bebauungspläne des 1. und 2. Bauabschnittes Baurecht geschaffen. Der Lückenschluss ist möglich, da die Gemeinde Wolpertswende in der Zwischenzeit das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1924 erwerben konnte. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Die letzte Gewerbegebietsausweisung mit dem Bebauungsplan "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" ist bereits acht Jahre her (in Kraft getreten 2006) und nahezu vollständig umgesetzt. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl**

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

- 2.6.2/Anhang Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Saulgau-Herbertingen-  
"Landesent- Mengen-Sigmaringen (-Albstadt)  
wicklungs-  
achsen"

- 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.  
"Raum-  
kategorien"

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

- 2.3.2/Karte 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.  
"Siedlung"

- 7.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.3 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute – Wolpertswende betreibt derzeit die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Planwerk befand sich bereits in der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die überplanten Flächen werden hierin bereits als gewerbliche Bauflächen (G) sowie als gewerbliche Bauflächen in Planung (G) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und dessen Änderung einen Planstand besitzt, durch den anzunehmen ist, dass die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) in Planung in dem Bereich fortführend bestehen bleibt, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.4 Die Baulücke im Gewerbegebiet "Hohe Stauden" gibt die Lage des Plangebietes vor. Andere Standorte im Gemeindegebiet wurden daher nicht geprüft, da das Ziel ein Lückenschluss zwischen den bestehenden Gewerbebauten ist. Der Bereich erscheint als Gewerbebaufläche auf Grund seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Aus-

maß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

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

7.2.3.6 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**

7.2.4.1 Für den Bebauungsplan wurden bereits drei (2009, 2010, 2013) frühzeitige Behörden-Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen des zuletzt durchgeführten Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Juni 2013 wurde im Besonderen auf den Immissions-, Natur- und Artenschutz (Stickstoffeinträge in FFH-Gebiet und Feldlerche) sowie die Entwässerung hingewiesen.

7.2.4.2 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Bauungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Gebäudeformen, die für die jeweiligen Gewerbebetriebe erforderlich sind, verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.4 Die Systematik der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 11.485 m<sup>2</sup> (wovon 5.490 m<sup>2</sup> Bestand sind) und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>



- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

- 7.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## 7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung des 1. und 2. Bauabschnittes durch einen Lückenschluss zu ergänzen und abzurunden. Dabei wird die vorhandene Erschließung in Form einer Durchfahrtsstraße ergänzt und schließt direkt an die ersten beiden Bauabschnitte an.

- 7.2.5.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung ist bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

## 7.2.6 Stand vor der Änderung und Erweiterung

- 7.2.6.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" setzt für den westlichen Teil des Änderungsbereiches ein Gewerbegebiet (GE) und für den östlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) bei einer Grundflächenzahl von 0,60 fest. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepflanzung im Norden. Im westlichen und südlichen Bereich sind Ausgleichsflächen festgesetzt. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sind offene Gräben sowie eine Retentionsfläche im Nordosten vorgesehen.

- 7.2.6.2 Der Erweiterungsbereich ist bisher nicht überplant. Dieser grenzt im Süden an den Änderungsbereich und im Norden an den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohe Stauden 1. Bauabschnitt" an.

## 7.2.7 Stand nach der Änderung und Erweiterung: Planungsrechtliche Festsetzungen

- 7.2.7.1 Für gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Gliederung nach den zulässigen Emissionskontingenten festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden

innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes (FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen") insbesondere durch Beleuchtung zu einer erheblichen Störung führen. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet. Die Erschließungsmöglichkeiten im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes lassen eine verträgliche Eingliederung von Tankstellen nicht zu.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO angeführten Vergnügungsstätten. Für diese Nutzung wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das ländlich-dörfliche Umfeld begründet.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Für das Gebiet wird ein Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen für Waren die nicht im Gebiet hergestellt, verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet werden. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, die knapp bemessenen gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet für die Nutzung durch ortsansässige Handwerksbetriebe zu reservieren.

7.2.7.2 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.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum

bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudety-  
pen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Für den  
Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle  
Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flä-  
chen. Die Werte entsprechen dem zu ändernden Bebauungsplan "Hohe Stauden-West-  
2. Bauabschnitt".

- 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 verbind-  
lichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für  
den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kon-  
trollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfor-  
dernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 7.2.7.3 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Fle-  
xibilität sowohl eine Bebauung bis 70 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig  
zu gestaltende offene Bauweise.
- 7.2.7.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögli-  
che Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch  
entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im  
Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grund-  
stücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der  
Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.
- 7.2.7.5 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 errich-  
tenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.6 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch ent-  
steht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der  
Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des  
Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf eine Gesamthöhe bleiben Fehl-  
entwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.7 Die stickstoffhaltigen Emissionen sind wegen der Nähe zum FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Alts-  
hausen" zu beschränken. Die Emissionen der Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) aus dem gesamten Gewerbe-

gebiet dürfen einen Massenstrom von 9.224 kg pro Jahr nicht überschreiten. Dies entspricht einer Daueremission von 1,05 kg/h. Teilkontingente der zulässigen Emissionen sind auf die anteilige Grundstücksfläche des Bebauungsplanes bezogen zu vergeben. Bei Ansiedlung von Betrieben, die Ammoniak (NH<sub>3</sub>) emittieren, ist die Kombination der beiden Schadstoffe NO<sub>x</sub> und NH<sub>3</sub> bis zu dem ermittelten maximalen NO<sub>x</sub>-Massenstrom zu begrenzen. Dies bedeutet, dass der Massenstrom von NH<sub>3</sub> mit dem Faktor 25, der Massenstrom von NO<sub>x</sub> mit dem Faktor 1 zu gewichten ist. Die Emissionskontingente sind gleichmäßig auf die Baufelder zu verteilen. Maßgeblich hierfür ist die festgesetzte gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 8.246 m<sup>2</sup> (entspricht den im Erweiterungsbe- reich liegenden Teilflächen von GE<sub>1</sub> und GE<sub>3</sub>). Aus dem Verhältnis von Emissionskontingent und Fläche des Gewerbegebietes ergeben sich folgende Werte, die für jedes (Bau-)Grundstück gelten:

Maximale NO<sub>x</sub>-Emission in kg pro Jahr = 1,06 kg/m<sup>2</sup> · Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>.

In dem Gutachten zu den Stickstoffeinträgen aus dem Gewerbegebiet "Hohe Stauden 3. Bauab- schnitt" in das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" von iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, vom 31.10.2014 wird über ein worst case scenario geprüft, ob die o. g. Grenzwerte für NO<sub>x</sub>-Emissionen von einem beispielhaften Gewerbebetrieb (vierstöckige Montagehallen, Drei- Schicht-Betrieb, relativ hoher Heizenergiebedarf, Emissionen aus dem Kfz-Verkehr wie ihn eine Spedition hätte) eingehalten werden können. Dabei zeigte sich, dass der Betrieb die o. g. Grenzwerte bei Weitem nicht ausschöpft. Die im Gewerbegebiet "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" zu er- wartenden NO<sub>x</sub>-Emissionen werden demnach voraussichtlich die o. g. maximalen Massenströme deutlich unterschreiten, so dass die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

## **7.2.8 Infrastruktur**

7.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.8.2 Im südlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Erschließungsstraße befindet sich im Bereich des Bauhofes eine Wertstoff-Insel. Diese stellt einen wichtigen infrastrukturellen Beitrag für das Gemeinde-Gebiet dar.

## **7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Bruggener Straße" und im direk- ten Anschluss in die Kreisstraße 7955 ("Aulendorfer Straße") ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Darüber besteht über Blitzenreute Anschluss an die Bundesstraße 32, über welche weitere Anbindungen gegeben sind.

7.2.9.2 Im Einmündungsbereich in die "Bruggener Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch entsprechen- de Ausrundungen gewährleistet.

7.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Durchfahrtstraße welche die bereits

umgesetzten Bauabschnitte (BA 1 und BA 2) miteinander verbindet. Im zentralen Bereich erfolgt eine leichte Verschwenkung, wo die Errichtung von zwei Parkplätzen vorgesehen ist. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Ausrundungen im Bereich der Einmündung sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen und erlauben ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamer Geschwindigkeit.

- 7.2.9.4 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.

## 7.2.10 Immissions-Schutz

- 7.2.10.1 Um auf die Eigenarten und Bedürfnisse einzelner Teilbereiche Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet. Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Abstände vom Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO das Gewerbegebiet in Teilflächen untergliedert werden. Der Abstand der nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Einwirkorte auf den Fl.-Nrn. 1929, 468/10, 468, 1922 und 1924 im allgemeinen Wohngebiet (WA) zum Rand des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 2,50 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für das Planungsgebiet erforderliche Abstand zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) von ca. 300 m. Der Abstand des nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Einwirkorte auf der Fl.-Nr. 1936 im Mischgebiet (MI) zum Rand des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 12,00 m. Dieser Abstand ist ebenfalls deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für das Planungsgebiet erforderliche Abstand zu einem Mischgebiet von ca. 150 m. Der Abstand des nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Einwirkorte auf der Fl.-Nr. 392/34 im reinen Wohngebiet (WR) zum Rand des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 87,00 m. Dieser Abstand ist ebenfalls deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für das Planungsgebiet erforderliche Abstand zu einem reinen Wohngebiet (WR) von ca. 500 m. Eine Unterteilung des Planungsgebietes in Teilflächen ist somit unerlässlich. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten gemäß DIN 45691 geregelt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Für die östlich des Planungsgebietes gelegene Bebauung liegt kein Bebauungsplan vor. Die Gebietseinstufung ergibt sich dadurch gemäß § 34 BauGB anhand der tatsächlich vorliegenden Nutzungen des Gebietes.

Im Laufe der Zeit wandelte sich die dörfliche Struktur in diesem Bereich in ein Wohngebiet. Durch diese historische Entwicklung ändert sich im vorliegenden Fall der Gebietscharakter von einem,

wie im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebiet (MD), zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Jedoch grenzen nun die nördlich gelegenen Gewerbegebietsflächen im Gewerbegebiet "Hohe Stauden 1. BA" und die südlich gelegenen Gewerbegebietsflächen im Gewerbegebiet "Hohe Stauden - Bauabschnitt 2" direkt an ein allgemeines Wohngebiet. Durch diese gewachsene Struktur ergibt sich für die, an die Gewerbegebietsflächen angrenzenden Flächen (Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1922, 468, 468/1, 468/10, 455 und 1929) eine gemäß der DIN 18005-1 Beiblatt 1, Punkt 1.2 so genannte Gemengelage. Um die Nutzung der bestehenden Gewerbegebietsflächen nicht einzuschränken sowie den aneinandergrenzenden Nutzungen gebührend Rechnung zu tragen, werden nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Gewerbeaufsicht, im vorliegenden Fall die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 für den Tagzeitraum um 3 dB(A) auf einen angemessenen Wert von 58 dB(A) erhöht. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingenterung). In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente (Büro Sieber, Fassung vom 14.04.2015) ermittelt.

Für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind für die Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente erforderlich. Auf Grund des größeren Abstandes zur schutzbedürftigen Bebauung, den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich und den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen werden folgende Emissionskontingente im Gewerbegebiet 1 ( $GE_1$  und  $GE_{1a}$ ) von tags 58 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 36 dB(A)/m<sup>2</sup>, im Gewerbegebiet 2 ( $GE_2$ ) von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 47 dB(A)/m<sup>2</sup>, im Gewerbegebiet 3 ( $GE_3$  und  $GE_{3a}$ ) von tags 51 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 35 dB(A)/m<sup>2</sup> sowie im Gewerbegebiet 4 ( $GE_4$ ) von tags 57 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 36 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für die, innerhalb des Geltungsbereiches angesiedelten, Betriebe wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung überprüft, ob die festgesetzten Emissionskontingente für die jeweiligen Betriebsabläufe ausreichend sind.

## **7.2.11 Wasserwirtschaft**

- 7.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.11.3 Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1921 eingeleitet, welches mit einem zweistufigen Bodenfilter nachgerüstet wird. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Entwässerungsgräben in das neu herzustellende Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 464 eingeleitet und kontrolliert in den "Krummensbach" abgewirtschaftet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-

Beschaffenheit minimiert.

- 7.2.11.4 Das Baugebiet ist an die Frischwasserleitungen des Wasserversorgungsverbandes Schussen-Rotachtal angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **7.2.12 Geologie**

- 7.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. 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.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren  
gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West-2. Bauabschnitt" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West-2. Bauabschnitt" zu erwarten sind, gelten grundsätzlich als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit im Regelfall nicht erforderlich. Die vorliegende Planung bedingt jedoch einen Eingriff in eine festgesetzte Ausgleichsfläche, so dass für diesen Teilbereich eine Eingriffs-Bilanzierung vorzunehmen ist (siehe Punkt 8.2.4).

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Hauptortes Wolpertswende. Es wird im Süden von der Bruggener Straße, im Norden von bestehender gewerblicher Bebauung und im Osten von der gemischten Bebauung entlang der Aulendorfer Straße begrenzt. In Richtung Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Die Flächen sind überwiegend eben.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits größtenteils bebaut. Auf dem südwestlichen Grundstück befindet sich der gemeindliche Bauhof; hier sind im Südosteck (außerhalb des ausgezäunten Grundstücksteils) Müllcontainer aufgestellt, vor denen sich einige gepflasterte Stellplätze befinden. Drei weitere gewerbliche Baugrundstücke im südlichen Teil sind mit jeweils einer größeren Halle bebaut. Die Hofflächen rund um die Hallen sind zum größten Teil asphaltiert (Fl.-Nrn. 468/12 und 1928) bzw. gepflastert (Fl.-Nr. 468/13), Gehölze wurden bisher



nicht gepflanzt. Die unbebauten Flächen sind als artenarme Wiesen- bzw. Rasenflächen ausgebildet. Der Lebensraumwert der südlichen Bereiche ist daher sehr gering. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 1,10 ha) wird zu etwa 30 % als Weide genutzt (Teil der Fl.-Nr. 1923); bei den verbleibenden Flächen handelt es sich um den östlichen Teil einer größeren zusammenhängenden und noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche. Auf Grund der Lage zwischen bestehender gewerblicher Bebauung sowie wegen der intensiven Nutzung kommt auch diesen Bereichen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung zu. Im Rahmen artenschutzrechtlicher Kartierungen wurde im Laufe des Jahres 2014 die Feldlerchen-Population westlich des Plangebietes untersucht (siehe avifaunistisches Gutachten des Büros Sieber vom 24.11.2014). Dabei wurden sieben Brutpaare nachgewiesen. Das Revierzentrum des nächstgelegenen Brutpaares befand sich etwa 150 m westlich der bestehenden Bebauung. Innerhalb des Plangebietes konnten keine Brutnachweise bzw. essentielle Nahrungshabitate europäischer Vogelarten festgestellt werden.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 500 m westlich des Geltungsbereichs beginnt eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshäuser Weiher" (Nr. 8123-441). In einer Entfernung von etwa 800 m westlich bzw. 1.100 m nordwestlich beginnen zwei Teilflächen des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341, hier Teilflächen Wolpertswender Ried und Dolpenried). Die Teilfläche "Dolpenried" im Nordwesten ist unter diesem Namen auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen (Nr. 4.038). Im Bereich der genannten Schutzgebiete liegen zahlreiche Wald- und Offenlandbiotop. Das nächste gemäß § 30 BNatSchG kartierte Biotop befindet sich außerhalb dieser Schutzgebiete etwa 140 m südlich des Plangebietes ("Feldhecke westlich Wolpertswende", Nr. 1-8123-436-8016).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt im Bereich der inneren Endmoräne der Würmeiszeit. Die Bodenart ist in den noch unbebauten Bereichen im Norden kiesiger, schluffig-sandiger Lehm über kiesigem, tonigem und sandig-tonigem Lehm. Als Bodentyp hat sich Parabraunerde ausgebildet. Die Böden im nördlichen Plangebiet sind vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Im südlichen Plangebiet sind die Böden durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet führende Straße bereits weitgehend versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die Bodenfunktionen gingen hier bereits weitgehend verloren bzw. wurden stark beeinträchtigt.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Natürliche Oberflächen-gewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das Grundwasser steht auf Grund der Lage oberhalb des Schussen-Tals erfahrungsgemäß nicht oberflächennah an. Am Westrand des Bauhof-Grundstücks wurde zur Entwässerung der Dachflächen ein Graben angelegt, der über eine nachfolgende Verdolung zu einem außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Regenrückhaltebe-

cken im Nordosten führt. Die Entwässerung der Hof- und Verkehrsflächen im Bereich der bereits bebauten Grundstücke im Süden erfolgt derzeit noch als vorläufiges Provisorium: Momentan fließt das dort anfallende Oberflächenwasser zum Regenwasserkanal in der Bauhofsstraße und wird von dort in den Schmutzwasserkanal übergeleitet, welcher in den Mischwasserkanal in der Bruggener Straße mündet. Das Schmutzwasser wird ebenfalls in diesen Mischwasserkanal eingeleitet.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die noch unbebauten Flächen im Norden sind Teil eines größeren, westlich anschließenden Kaltluftentstehungsgebietes. Bei den bebauten Grundstücken im Süden wird durch die überwiegende Versiegelung beim gleichzeitigen Fehlen von Gehölzen die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt hier ein ungünstigeres Kleinklima.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt auf den westlichen Schussenrandhöhen auf Höhen von ca. 586 m ü. NN bis 588 m ü. NN. Das Gebiet ist durch eine vom Ortskern relativ abgesetzte Lage am nordwestlichen Ortsrand von Wolpertswende gekennzeichnet und ist in der Fernwirkung insbesondere aus Westen einsehbar, wobei eine unmittelbar westlich anschließende kleine Geländekuppe die vorhandenen Gebäude im unteren Bereich verdeckt und damit niedriger erscheinen lässt. Das südliche Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut; im nördlichen Anschluss besteht der 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes. Die noch unbebauten Flächen dazwischen wirken daher wie eine große Baulücke. Das Gelände ist überwiegend eben; eine höhenmäßige Exposition besteht daher nicht. Auf Grund der vorhandenen Nutzungen (Gewerbegebiet, Weide und Intensivgrünland) hat der Bereich für die Erholung keine Bedeutung. Entlang der südlich vorbeiführenden Straße führt ein Rad- und Wanderweg nach Bruggen und Stuben bzw. zum Dolpenried im Westen.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Für den größeren südlichen Teil des Plangebietes besteht bereits Baurecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hohe Stauden-West – 2. Bauabschnitt", so dass die unten beschriebenen Auswirkungen bei Umsetzung der vorliegenden Planung im Wesentlichen auch jetzt schon eintreten könnten. Nur der kleinere nördliche Teil des Gebietes wird neu überplant, so dass hier ein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff stattfindet.
- 8.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Umsetzung des 3. Bauabschnittes wird auch die bisher noch zwischen 1. und 2. Bauabschnitt bestehende Grünlandfläche bebaut; in Folge der Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Weide sowie der intensiv genutzten Wiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Bäume sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen. Der Eingriff ist auf Grund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der überplanten Flächen als gering anzusehen. Die bisher noch im Ortsrand bestehende Lücke wird geschlossen, so dass sich für weiter

westlich vorkommende Feldlerchen der Kulisseneffekt leicht verstärken könnte. Die neue Bebauung ragt jedoch nicht weiter in die freie Landschaft hinaus als die bereits bestehende. Gemäß des o. g. avifaunistischen Gutachtens liegt das Revierzentrum des nächstgelegenen Feldlerchen-Brutpaares etwa 150 m westlich der bestehenden Bebauung. Diese Distanz wird als ausreichend erachtet, um eine Beeinträchtigung durch Kulissenwirkung ausschließen zu können. Es sind daher keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- 8.2.2.3 Schutzgebiete/Biotop ( § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In Bezug auf die o. g. Teilflächen des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" sind potenziell Beeinträchtigungen durch fernwirkende Faktoren denkbar. Im Rahmen der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB durchzuführenden Prüfung, ob das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann, wird nachfolgend eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Da auf Grund der Entfernung zum o. g. FFH-Gebiet kein direkter Flächenentzug, keine Flächenumwandlung sowie keine Nutzungsänderung im FFH-Gebiet stattfinden und auf Grund der Lage der Erweiterungsflächen zwischen bestehender Bebauung auch keine Zerschneidungseffekten zu erwarten sind, sind anlagenbedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine hydrologische Verbindung zu dem FFH-Gebiet gibt es nicht, da auf Grund der topographischen Lage die Vorflut im überplanten Bereich in Richtung Osten führt (zwischen dem Plangebiet und dem westlich liegenden FFH-Gebiet befindet sich eine kleine Geländekuppe). Es ist daher weder mit einer Veränderung des Wasserregimes im FFH-Gebiet noch mit Einleitungen in Gewässer zu rechnen. Akustische Auswirkungen sind auf Grund der zum FFH-Gebiet bestehenden Entfernung von mind. 900 m, wegen der geringen Größe der Erweiterungsfläche (< 1 ha) und wegen der angestrebten bzw. auch wahrscheinlichsten Nutzung durch kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe nicht zu erwarten. Als wesentliche Wirkfaktoren sind daher die betriebsbedingten Auswirkungen Lichtabstrahlung, Reflektionen sowie Luftschadstoffeintrag zu betrachten. Zur Minimierung optischer Immissionen trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zu einer insektenschonenden Beleuchtung und zu insektenverträglichen Photovoltaikanlagen. Zudem sind in Richtung Westen abschirmende Pflanzungen vorzunehmen; gleichzeitig stellt das hier leicht ansteigende Gelände bereits eine gewisse Abschirmung dar. Beeinträchtigungen durch optische Wirkungen sind daher nicht zu erwarten. In Bezug auf den Eintrag eutrophierender Stoffe in die nährstoffarmen Lebensräume des FFH-Gebietes wurde durch iMA Richter & Röckle, Freiburg, ein Gutachten sowie eine ergänzende Stellungnahme erstellt (Gutachten zu den Stickstoffeinträgen im FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" vom 31.10.2014 sowie ergänzende Stellungnahme vom 08.05.2015). Mittels Ausbreitungsrechnungen wurde hierbei ermittelt, dass die Emissionen der Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) aus dem geplanten Erweiterungsgebiet einen Massenstrom von 6.150 kg pro Jahr nicht überschreiten dürfen, damit eine Irrelevanzschwelle von 0,10 kg N/(ha · a), die als empirisch nicht mehr nachweisbar gilt, nicht überschritten wird. Dies entspricht einer maximalen flächenbezogenen NO<sub>x</sub>-Emission von 0,8 kg NO<sub>x</sub>/(m<sup>2</sup> · a) bzw. eine Daueremission von 0,09 g NO<sub>x</sub>/(m<sup>2</sup> · h). Auf der Grundlage dieses Rechenergebnisses sind im Bebauungsplan Emissionskontingente für Stickoxide und Ammoniak festgesetzt. Diese stellen sicher, dass in das FFH-Gebiet kein Stickstoff-Eintrag aus dem Erweite-

rungsbereich erfolgt, der oberhalb der o. g. Irrelevanzschwelle liegt. Zusätzlich wurde eine Ausnahme formuliert, die ermöglichen soll, theoretisch auch Betriebe anzusiedeln, die mehr Luftschadstoff-Emissionen produzieren als gemäß der Kontingentierung eigentlich zulässig wäre, wenn sie durch entsprechende Vorkehrungen bzw. technische Maßnahmen (z.B. durch einen entsprechend hoch gestalteten Kamin) sicherstellen, dass sich ihr zulässiger Mengenanteil an Stickstoffemissionen im FFH-Gebiet hierdurch nicht erhöht. Hierzu wäre dann ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen. Die Einhaltung der Grenzwerte, mit denen das Emissionsverhalten der Betriebe gesteuert werden soll, ist damit für jeden Emittenten gesondert zu ermitteln. Insgesamt ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des o. g. FFH-Gebietes zu rechnen.

Übersichtskarte zur Lage des nächstgelegenen FFH-Gebietsteiles:



- 8.2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Erweiterung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Hofflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der neu überplanten Flächen ist insgesamt noch vergleichsweise gering, da der Erweiterungsbereich nur etwa 0,87 ha umfasst. Es ist jedoch wegen der gewerblichen Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.
- 8.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die zusätzliche Versiegelung geht in den betroffenen Bereichen die Durchlässigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser, d.h. die Versickerungsfunktion, verloren, was sich potenziell auch auf die Grundwasserneubildung auswirken könnte. Damit es durch den fehlenden Wasserrückhalt auf den zukünftigen bebauten Flächen nicht zu einer Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommt, wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann & Meixner ein Entwässerungskonzept erarbeitet (siehe Erläuterungsbericht vom 03.11.2014 mit Lageplan zur Entwässerung). Die Entwässerung des vorliegend überplanten 2. Bauabschnittes sowie des jetzt neu geplanten 3. Bauab-

schnittes erfolgt im modifiziertem Trennsystem. Das bestehende Regenrückhaltebecken im nord-östlich liegenden 1. Bauabschnitt wird zu einem Retentionsbodenfilter umgebaut, welches das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen reinigt. Das Dachwasser wird an diesem Becken vorbei geleitet und in ein geplantes Regenrückhaltebecken auf der Fl.-Nr. 464 eingeleitet.

- 8.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die zusätzliche Bebauung wird die Kaltluftbildung auf die großen Offenlandflächen westlich von Wolpertswende beschränkt. In Folge der zu erwartenden Versiegelung kann es auch im Erweiterungsbereich zukünftig zu Aufheizungseffekten kommen. Diese können reduziert werden, wenn die festgesetzten Baum-Pflanzgebote umgesetzt werden, da die Bäume langfristig durch ihre Beschattung und Luftbefeuchtung eine klimaausgleichende Wirkung haben. In Verbindung mit dem eingeschränkten Umfang der neu zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die neue Bebauung findet in einem baulich bereits stark vorgeprägten, nicht exponierten Bereich statt und greift nicht in die freie Landschaft aus. In Richtung Westen werden den Ortsrand eingrünende Pflanzungen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Gestaltung der Werbeanlagen stellen sicher, dass sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild sind daher gering.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im südlichen und südwestlichen Bereich wird analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine private Grünfläche zur Gebietseingrünung sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Flächenausformung weicht vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan etwas ab, weil der vorliegenden Planung die Vermessung des bereits bebauten Bauhof-Grundstückes zugrunde gelegt wurde. Das heißt, es werden nur für diejenigen Bereiche Grünflächen festgesetzt, die vor Ort auch tatsächlich als Grünflächen ausgebildet sind. Die Entwicklungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Extensivgrünland mit neu zu pflanzenden Baumgruppen) werden beibehalten.
- 8.2.3.3 Um in Richtung Westen, wo das Gewerbegebiet an die freie Landschaft angrenzt, eine naturnahe Eingrünung der Bebauung und damit eine landschaftsverträgliche Einbindung zu sichern, wird in diesem Bereich die Pflanzung lockerer Strauch-Gruppen mit eingestreuten Bäumen festgesetzt. Die so zu bepflanzen Bereiche werden nicht als Grünflächen festgesetzt, um eine bessere Ausnutzbarkeit der gewerblichen Baugrundstücke in den übrigen Bereichen zu ermöglichen.
- 8.2.3.4 Auf den privaten Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von

Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten. Als Anreiz hierfür können die erhalten bleibenden Bäume auf die festgesetzten Pflanzgebote angerechnet werden.

- 8.2.3.5 Durch die Festsetzung von Pflanzlisten wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur nach unten abstrahlende und insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. LED-Lampen) verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten auf spiegelnden Photovoltaik-Modulen auszuschließen, ist festgesetzt, dass nur Photovoltaik-Module verwendet werden dürfen, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Struk-

turglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

## 8.2.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

- 8.2.4.1 Im südlichen und südwestlichen Geltungsbereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine private Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Baumgruppen, Entwicklung von Extensivgrünland) fest. Ein Teil dieser Grünflächen entfällt zukünftig, zum einen weil die Planung an die bestehende Zufahrt zum Bauhof angepasst wird (die nicht den Festsetzung des rechtsverbindlichen Planes entspricht), zum anderen weil ein großer Teil der Grünfläche durch ein Pflanzgebot auf Gewerbegebietsfläche ersetzt wird. Hierdurch bleibt zwar eine angemessene Ortsrandeingrünung gewährleistet; gleichzeitig können die Grundstücke jedoch besser ausgenutzt werden, weil die Pflanzfläche auf die Grundflächenzahl anrechenbar ist.
- 8.2.4.2 Durch die vorliegende Änderung werden von der insgesamt 2.409 m<sup>2</sup> großen Grün- bzw. Ausgleichsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zukünftig 1.610 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet und Straße festgesetzt. Für einen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes gilt weiterhin ein Pflanzgebot (Strauchgruppen mit eingestreuten Bäumen zur Ortsrandeingrünung); ein weiterer Teil ist mit einem Leitungsrecht für einen offenen Wassergraben zur Ableitung von Dachflächenwasser belegt. Lediglich eine Fläche von 863 m<sup>2</sup> ist tatsächlich als Baufläche nutzbar. Die verbleibenden 799 m<sup>2</sup> der ursprünglich festgesetzten Grünfläche werden weiterhin als Grünfläche mit identischen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
- 8.2.4.3 Die durch die Änderung verloren gehenden (geplanten) Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen. Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde für diese Flächen keine rechnerische Ausgleichsarbeitung vorgenommen. Da der Ausgleich über das Ökokonto abgegolten werden soll, das in Ökopunkten geführt wird, wird der Wert der entfallenden Ausgleichsflächen anhand der Biotoptypen-Bewertung im gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen bestimmt. Eine separate Bewertung des Schutzguts Bodens erfolgt nicht. Bei der Bewertung der Flächen wird die planerische Zielvorgabe aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Ausgangszustand angesetzt (d.h. das Entwicklungsziel der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen). Der Verlust durch die vorliegende Änderung ist damit wie folgt zu bewerten:

Nr.	Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan angestrebter Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Extensivgrünland (Fettwiese)	2.000	13	26.000
12.61	Entwässerungsgraben	409	13	5.317
45.30b	14 Bäume auf mittelwertigem Biotoptyp, prognostizierter Stamm-Umfang 60 cm	840	6	5.040
	Summe Bestand	2.409		36.357



Nr.	Durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzter Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Extensivgrünland (Fettwiese)	799	13	10.387
12.61	Entwässerungsgraben	286	13	3.718
42.20	Pflanzgebot (Strauchgruppen mit eingestreuten Bäumen)	378	14	5.292
60.10	Baufläche (zu 80 % bebaubar; die frei zu haltenden Bereiche liegen jedoch u.a. im Bereich des Pflanzgebotes, so dass hier eine Bebauung von 100% der Fläche angenommen wird)	863	1	863
60.21	Straße	83	1	83
45.30b	9 Bäume auf mittelwertigem Biotoptyp, prognostizierter Stamm-Umfang 60 cm	540	6	3.240
	Summe Bestand	2.409		23.583

- 8.2.4.4 Durch die vorliegende Änderung ergibt sich im Bereich der überplanten Ausgleichsflächen ein Defizit von 12.774 Ökopunkten, das auszugleichen ist.
- 8.2.4.5 Der Ausgleichsbedarf wird durch Abbuchung einer entsprechenden Punktzahl aus dem Ökokonto der Gemeinde Wolpertswende abgedeckt.

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Umfang**

9.1.1.1 Durch die moderaten Beschränkungen bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

**9.1.2 Werbeanlagen**

9.1.2.1 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**

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Flächen des 3. Bauabschnittes konnten von der Gemeinde erworben werden. Diese sollen an geeignete Bauwerber weiter veräußert werden. Die Flächen des nahezu vollständig umgesetzten 2. Bauabschnittes befinden sich im Eigentum der jeweils ansässigen Betriebe bzw. im Eigentum der Gemeinde (Bauhof).

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 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). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,06 ha
- 10.2.1.2 Fläche des Änderungsbereiches: 1,25 ha
- 10.2.1.3 Fläche des Erweiterungsbereiches (BA 3): 0,81 ha

#### 10.2.1.4 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamfläche
Bauflächen als GE	1,86	90,3%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,12	5,8%
Private Grünflächen	0,08	3,9%

### 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband Schussen-Rotachtal, Berg

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

### 10.3 Zusätzliche Informationen

#### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.02.2015) 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 18.05.2015 enthalten):

- Anpassung (Rücknahme) des Geltungsbereiches auf der Grundlage der Flurbereinigung
- Anpassung der Festsetzung zu "Emissionskontingente (Lärm)" an die geänderten Gewerbegebietsflächen
- Anpassung der Festsetzung zu "Emissionskontingente (Luftschadstoffe)"
- Änderung der Straßenführung im zeichnerischen Teil, Begradigung und Wegfall des Straßenbegleitgrüns, Anpassung der Festsetzung in den angrenzend betroffenen Grundstücken u.a. hinsichtlich der Baugrenze
- Änderung und Ergänzung der Festsetzung zur "Beseitigung von Niederschlagswasser in dem

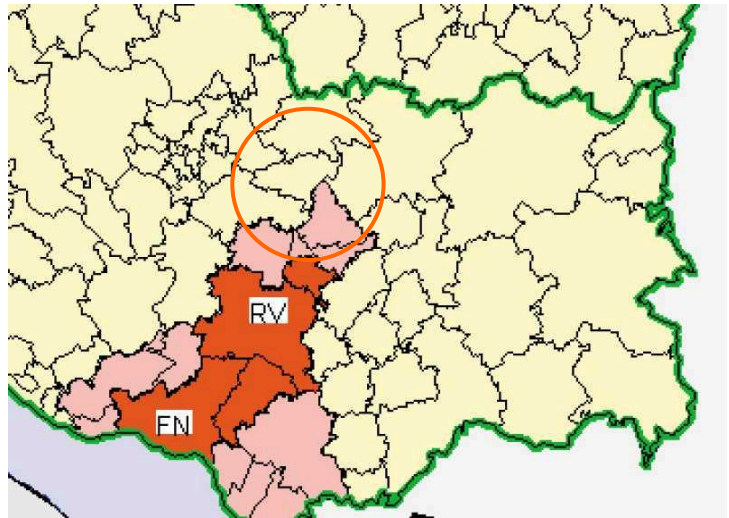
Baugebiet (Straßen- und Hofflächen)"

- Entfall der örtlichen Bauvorschrift zu "Geländeänderungen in den Baugebieten"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

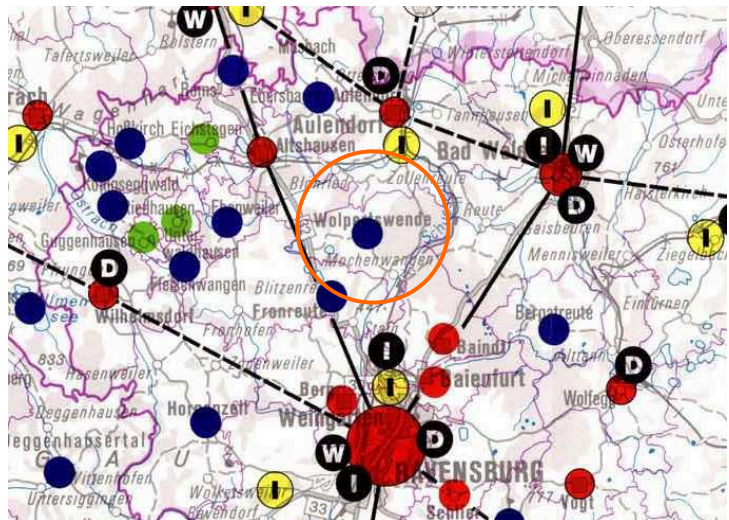
10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.06.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 20.07.2015 enthalten):

- redaktioneller Entfall der Festsetzung "Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort" aus dem Textteil
- Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

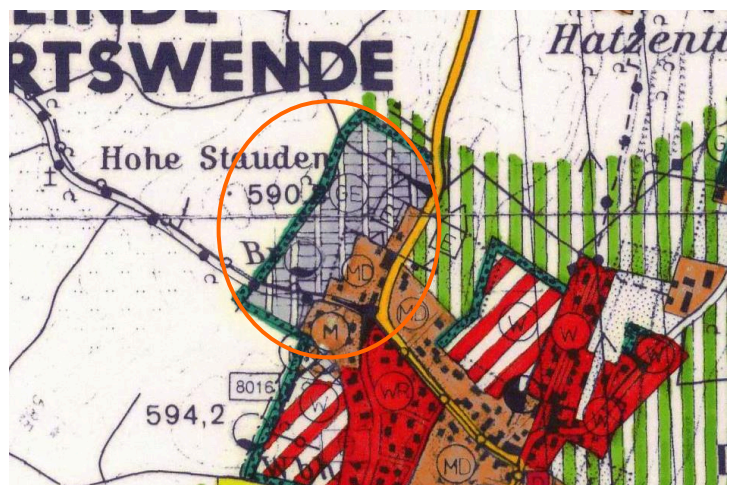
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Darstellung als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche in Planung (G) mit Ortsrandeingrünung



Blick von Westen auf die Baulücke im hinteren Teil des Bildes, in welcher der 3. Bauabschnitt verwirklicht werden soll.



Blick von Süden auf die Baulücke, wo der 3. Bauabschnitt umgesetzt werden soll. Im Vordergrund ist die bisher umgesetzte Erschließungsstraße zu sehen, die bis zum 1. Bauabschnitt weitergeführt wird.



Blick auf die bisher umgesetzte Erschließungsstraße sowie auf das bereits errichtete Gewerbegebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 468/13.





Blick von Westen auf die bestehenden Gebäude im Osten des geplanten 3. Bauabschnittes.



Blick auf den "Bauhof" der Gemeinde Wolpertswende, der im südwestlichen Bereich des 2. Bauabschnittes errichtet wurde.



Blick auf die Einmündung in das Baugebiet im südlichen Bereich. In der Bildmitte ist die Wertstoff-Insel zu erkennen.





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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2014. Der Beschluss wurde am 28.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolpertswende, den .....

.....  
(der Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB in der Zeit vom 01.12.2014 bis zum 05.12.2014 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 28.11.2014).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.12.2014 bis 30.01.2015 (Billigungsbeschluss vom 15.12.2014 Entwurfssfassung vom 04.12.2014, Bekanntmachung am 19.12.2014) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfssfassung vom 05.02.2015 (Billigungsbeschluss vom 18.05.2015; Bekanntmachung am 22.05.2015) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Wolpertswende, den .....

.....  
(der Bürgermeister)

### 13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 21.06.2013 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 16.12.2014 (Entwurfssfassung vom 04.12.2014; Billigungsbeschluss vom 15.12.2014) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfssfassung vom 05.02.2015 (Billigungsbeschluss vom 18.05.2015; Bekanntmachung am 22.05.2015) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Wolpertswende, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.07.2015 über die Entwurfssfassung vom 15.06.2015.

Wolpertswende, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" in der Fassung vom 15.06.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.07.2015 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wolpertswende, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West - 2. Bauabschnitt" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolpertswende, den .....

.....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.12.2014

Plan geändert am: 05.02.2015

Plan geändert am: 15.06.2015

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. C. Preuß)

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.