
SATZUNG DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE

- zum Bebauungsplan
und zu
- den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

" H o h e - S t a u d e n - W e s t - 2 . B A "

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende hat in öffentlicher Sitzung am * den Bebauungsplan "Hohe Stauden-West" und die örtlichen Bauvorschriften "Hohe Stauden-West" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

* Durch Beschlussfassung im Wege des Umlaufverfahrens vom 04.09.2006

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.12.2004 (GBl. S. 895),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 09.08.2006.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 09.08.2006 und
 - textlichen Teil vom 09.08.2006,jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 09.08.2006 und
 - textlichen Teil vom 09.08.2006.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- entgegen 2.1. die Außenwände abweichend ausführt,
- entgegen 2.2. die Werbeanlagen abweichend ausführt,
- entgegen 2.3. die Einfriedung abweichend ausführt,
- entgegen 2.4. die Bodenbefestigung nicht mit sickerfähiger Oberfläche ausbildet,
- entgegen 2.5. die Niederspannungsleitungen nicht in der Erde verkabelt.
- entgegen 2.6. das Niederschlagswasser nicht versickert bzw. nicht dem Retentionsbecken zuführt.

§ 4

Inkrafttreten


Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wolpertswende, den 05.09.2006



HEURICH
(Bürgermeister)

In Kraft getreten am:

15.09.06 

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	mit Grünordnung GEMEINDE WOLPERTSWENDE "HOHE STAUDEN-WEST-2. BA"
<u>A</u>	<u>PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil</u>
<u>B</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>
1. 1.1. NUTZUNGSART	<p>(§ 9 BauGB und BauNVO)</p> <p>(§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 8 BauNVO, § 1 (4) (9) BauNVO)</p> <p><u>Gewerbegebiet -GE-</u> <u>eingeschränktes Gewerbegebiet -GEE-</u></p>
	<p>Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes gilt: Es sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Im gesamten Planungsbereich gilt: Bei den nach § 8 (2) 1. BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen in Form von Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben. Sie müssen dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.</p> <p>Die nach § 8 (3) 3. BauNVO als Ausnahme zugelassenen Vergnügungstätten sind generell ausgeschlossen, somit unzulässig.</p>
1.2. NUTZUNGSMASS	<p>(§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1. und 4. BauNVO)</p> <p>Grundflächenzahl -GRZ-, s. zeichnerischer Teil.</p> <p>(Im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen können nicht in die Berechnung des Nutzungsmaßes einbezogen werden.)</p>
1.3. HÖHEN 1.3.1. -HÖHENLAGE	<p>(§ 9 (3) BauGB)</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist auf max. 0,4 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche (Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks) festgesetzt.</p>
	<p>Ausnahmen von der Festsetzung der EFH können zugelassen werden, wenn großflächige Anlagen betriebstechnisch erforderlich sind und die Höhenverhältnisse der Straße bzw. das Baugelände innerhalb des Bereichs des geplanten Gebäudes einen Höhenunterschied von mehr als 0,7 m aufweist.</p>
1.3.2. - GEBÄUDEHÖHEN	<p>(§ 9 (1) BauGB, §§ 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt durch die Wand- und Gebäudehöhe.</p>
	<p>Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante (OK) Dachhaut (-WH-), dies gilt auch bei Rücksprüngen, bei Flachdach OK Attika. Bei Pultdächern darf das gemittelte Maß der Traufhöhen die festgesetzte max. zul. Traufhöhe nicht überschreiten.</p>
	$\left[\frac{(\text{Traufhöhe} + \text{Höhe OK oberer Abschluss Dachdeckung})}{2} \geq \text{WH max. zul.} \right]$

Die Gebäudehöhe (GH) ist der Bemessungspunkt an der OK Bedachungsmaterial am First bzw. OK Dachsheds. Die Gebäudehöhen sind als max. zulässige Höhen festgesetzt (s. zeichn. Teil).

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Text 1.3.1.).

Ausnahmen für untergeordnete Anlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlage usw.) können von der max. zulässigen Gebäudehöhe im Einzelfall bis max. 2,5 m zugelassen werden, wenn betriebstechnisch ein zwingendes Erfordernis nachgewiesen wird.

1.4. BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

offene Bauweise -o-
abweichende Bauweise -a-,

Bei der abweichenden Bauweise gilt abweichend von der offenen Bauweise dass Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.

1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE

(§ 9 (1) 2. BauGB i.V. §§ 14, 23 BauNVO)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO in Form von Gebäuden (§ 2 (2) LBO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.6. VERKEHRSFLÄ- CHEN

(§ 9 (1) 11. BauGB)

s. zeichn. Teil.
öffentlich – Straße.

1.7. GELÄNDEANPAS- SUNG

(§ 9 (1) 26. BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auch auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden, Höhe max. 1 m, Tiefe max. 3 m.

1.8. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) 15. BauGB)

s. zeichn. Teil, privat - p -, zur Eingrünung des Siedlungsrandes und als Ausgleichsfläche.

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind bauliche Anlagen (s. § 2 (1) LBO - also auch Stellplätze und Lagerflächen) nicht zugelassen.

1.9. WASSERABLAUF- FLÄCHEN

(§ 9 (1) 14. BauGB)

Siehe zeichn. Teil des Beb. Planes
privat, -offene Gräben- zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. (siehe Hinweise)

1.10. LEITUNGSRECHT WASSERABLAUF- FLÄCHEN

(§ 9 (1) 21. BauGB)

LR₁ – verdolter Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser zu Gunsten der Gemeinde Wolpertswende

LR₂ - zur Ableitung des Oberflächenwassers zugunsten der Eigentümer der an die offenen Graben anschließenden

- Flächen (s. Ziff. 1.9.).
- 1.11. AUSGLEICHSFÄCHEN (§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 1 a (3) BauGB s. zeichn. Teil.
Auf den im Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichsflächen werden folgende Maßnahmen ausgeführt:
Neupflanzung von Baumgruppen auf extensiv genutztes Grünland.
- 1.11.1. - BEDACHUNGSMATERIAL (§ 9 (1) 20. BauGB)
Zur Dachdeckung sind unbeschichtete Metalldächer nicht zugelassen.
- 1.12. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)
Baumpflanzungen
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzen sind nach der Pflanzenliste, Teil E – Artenliste 1 zu wählen (Stammumfang 18/20 cm).
Die Pflanzarten sind nach der Pflanzliste im Textteil Grünordnung und Eingriffsregelung, zu wählen.
Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Grundstückszufahrten, Leitungen) um maximal 4 m verschoben werden.
Soweit der zeichn. Teil auf den Baugrundstücken keinen Pflanzeintrag enthält, ist je 600 m² Grundstücksfläche mind. 1 Stück hochwachsender Baum, gemäß Artenliste 1 oder 2, zu pflanzen.
Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
- 1.13. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.
- C** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
2. (§ 74 / § 74 (7) LBO - BW)
- 2.1. ALLG. GESTALTUNG (§ 74 (1) 1 LBO, § 11 LBO)
Glänzende Fassaden und Fassadenteile sowie stark reflektierende Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Verglasungen und Anlagen zur Herstellung von Solarstrom.
Firmenspezifische Anstriche, die das Landschaftsbild stören, sind unzulässig (Ausführung der Fassaden s. auch Fests. 1.11.1)
- 2.2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 1. u. 2. LBO)
sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen.

- 2.3. EINFRIEDUNG (§ 74 (1) 3. LBO)
ist zugelassen als Drahtzaun / Doppelstabgittermatte, naturnah eingepflanzt ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,0 m. Sie sind entlang der öffentlichen Flächen und im Übergang zur freien Landschaft auf Dauer zu begrünen.
Zum öffentlichen Verkehrsraum ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- 2.4. BODENBEFESTIGUNG (§ 74 (1) 3. LBO)
Stellplätze sind mit sickerfähigem Material auszubilden (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen usw.). Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksfläche sind weitgehend zu vermeiden.
- 2.5. NIEDERSPANNUNGS-FREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5. LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Baugebiet nicht zugelassen. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.
- 2.6. NIEDERSCHLAGS-WASSERBESEITIGUNG (§ 74 (3) 2. LBO)
Das auf den privaten Flächen (Baugrundstücken) anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss den Niederschlagswasserabflussgräben zugeführt werden. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.
- D** **HINWEISE**
- STELLPLÄTZE / GARAGEN Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- ARCHÄOLOGIE Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Sollten bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- ELEKTROVERTEILUNG Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einer Tiefe von 0,5 m Einrichtungen zur Elektroverteilung wie Kabelschränke usw. zu dulden.
- SCHALLSCHUTZ Für die im Osten an das Planungsgebiet anschließende, bestehende Wohnbebauung müssen im eingeschränkten Gewerbegebiet für die unmittelbar angrenzenden Gewerbegebäude besondere schalltechnische Vorkehrungen getroffen werden (z.B. geschlossene Gebäudefronten).
- BELEUCHTUNG In den Außenanlagen sind zum Schutz von nachtaktiven Insekten Natriumniederdrucklampen einzusetzen. Die Lampen sind mit nach unten gerichteten Lichtkegeln anzubringen, so-

weit dadurch keine Gefährdung für Menschen entsteht.

REGENWASSER

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, insbesondere zur Grünflächenbewässerung sollte vorgesehen werden.

WASSERABLAUF- FLÄCHEN

Die Gräben zur Versickerung sowie zur Ableitung und Pufferung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gesichert ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten (keine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden). Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt dem Grundstückseigentümer.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Mutterboden oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig. Die Herstellung der Anlagen zur Dachflächenwasserableitung (offene Gräben) erfolgt öffentlich. Diese Flächen sind privat zu unterhalten.

Die Oberfläche der Gräben müssen eine ca. 0,3 m starke belebte Oberbodenschicht (Humusabdeckung) aufweisen.

OBERFLÄCHEN- WASSER

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen usw.)

Durchlässige Befestigungen sind allerdings nicht geeignet bzw. zulässig für Flächen auf denen mit dem Anfall von wassergefährdenden Stoffen und deshalb mit Grundwasserverunreinigungen zu rechnen ist. Sie sind deshalb insbesondere ungeeignet für Umschlag-, Lade- und Waschflächen.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke darf nicht in die Mischwasser-Kanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung (Zisterne) und Drainagen. Schadstoffbelastetes Oberflächenwasser ist über das Mischsystem abzuleiten. Die Unterhaltung der Ablaufgräben obliegt dem Grundstückseigentümer.

GRUND- TAG- UND QUELLWASSER

Im Zuge der Erschließung dürfen keine, lediglich gering verunreinigte Grund- Tag- und Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese Wässer führen auf der Kläranlage zu vermeidbaren Belastungen, sie führen zur Erhöhung der Betriebskosten und reduzieren die Reinigungsleistung.

REDUZIEREN DES METALLGEHALTES IM REGENWASSER

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Sie sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Alternative Materialien sind beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

- DRAINAGE** Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob auf Untergeschosse verzichtet werden kann, oder ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungsmulden liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden müssen.
- ERDAUSHUB** Anfallender Erdaushub soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück verteilt werden.
- GRÜNPLANUNG** Die Mindestpflanzgröße der nach dem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume beträgt:
- | | | |
|-------------|-----|----------------|
| Hochstämme | StU | 18 - 20 cm |
| Stammbüsche | StU | 18 - 20 cm |
| Heister | H | 200 - 300 cm |
| Sträucher | | 2 x verpflanzt |
- Sicherstellung des Wurzelraumes
 Oberbodenauftrag Rasenfläche mind. 20 cm
 Oberbodenauftrag Pflanzfläche mind. 25 cm
- Ausdrücklich nicht empfohlen wird die Verwendung von Nadelgehölzen (wie Thujahecken), bodendeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster, Symphoricarpos), sowie nicht standortgerechten Ziergehölzen (z.B. buntnadelig, panaschierte Blätter, Korkenzieher- oder Krüppelwuchs),
- Der vorhandene Gehölzbestand ist, soweit im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen möglich, zu sichern und entsprechend DIN 18920 zu schützen.
- Einfriedungen
 Zum öffentlichen Straßenraum wird empfohlen:
- Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen der Artenliste 3. (In der Mitte der Hecke kann unauffällig ein niedriger Maschendrahtzaun geführt werden),
 - Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,5 m aus Laubgehölze der Artenliste 4.,
 - Einfriedungen zur freien Landschaft sind nur mit transparenten Zäunen, oder Maschendrahtzäune zugelassen, max. Höhe 1 m,
 - Die Grundstücke untereinander können mit einem bepflanzten Maschendrahtzaun voneinander abgegrenzt werden
- Nicht empfohlen sind Nadelgehölz-Hecken (z.B. Fichte, Thuja, Scheinzypresse), Berberitzenhecken, Mauern sowie Stacheldraht.
- Dachbegrünung:
 Eine extensive Begrünung der Dächer sollte erfolgen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

E PFLANZLISTE / ARTENLISTENArtenliste 1 - großkronige Bäume

Ahorn	(Acer platanoides, Acer pseudoplatanus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)

Artenliste 2 - mittelgroße Bäume

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche, Mehlbeere	(Sorbus-Arten)
Baumhasel	(Corylus columa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Obstbäume Wildarten	(Malus sylvestris, Pyrus communis, Prunus avium)

Obstbaume Apfel, Birne (Hochstämme in Lokalsorten)

Artenliste 3 - Sträucher3a. einheimische Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Hartriegel	(Comus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellang)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen	(Rosa canina, R. rubiginosa)
Strauchweiden	(Salix aurita, S. cinerea, S. viminalis u.a.)
Schneeball	(Viburnum lantana Vib. opulus)
Holunder	(Sambucus nigra, Samb. racemosa)

3b. in Gärten eingeführte Sträucher

falscher Jasmin	(Philadelphus Arten)
Kolkwitzie	(Kolkwitzia Smabilis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Maiblumenstrauch	(Deutzia Arten)
Schmetterlingsstrauch	(Buddleia Arten)
Flieder	(Syringa Arten)
Schneeball	(Viburnum Arten)
Strauchrosen u.a.	

Artenliste 4 - Pflanzen für Schnitthecken

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

F/1 BEGRÜNDUNG

zum planungsrechtlichen Teil:

Planungsablauf

Der Bebauungsplan Hohe Stauden-West ist der 2. Abschnitt des Gewerbebereiches Hohe Stauden. In einem späteren Verfahren soll der Bereich zwischen Hohe Stauden, 1. BA und Hohe Stauden-West ebenfalls der gewerblichen Bebauung zugeführt werden.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Planungsfläche des Bebauungsplans „Hohe Stauden-West“ entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolpertswende.

Erfordernis der Aufstellung

In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Bauplätzen für eine gewerbliche Nutzung. Außerdem ist vorgesehen, den Bauhof der Gemeinde innerhalb der Planungsfläche unterzubringen.

Beschreibung der Planungsfläche

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Wolpertswende, im Anschluss an die vorhandene eher dörflich geprägte Bebauung, die sich entlang der Aulendorfer Straße anschließt. Das Gelände fällt nach Südosten ab.

Ziele der Planung

Mit der Planung soll der bestehende 1. Abschnitt des Gewerbegebietes „Hohe Stauden“ weiterentwickelt werden. An erster Stelle sollen dort ortsansässige Betriebe angesiedelt werden.

Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen, Natur und Landschaft.

Zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung wurde eine Bestandserhebung u. -Bewertung der Planungsfläche hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna, Landschaftsbild und Erholung erarbeitet.

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie fordert das Anpflanzen neuer Bäume mit heimischem Laubgehölz. Diese Maßnahme soll eine gute Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Planungsfläche werden durch städtebauliche Verträge geregelt, die vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen sind.

Leitungsrechte

Für die Ableitung des Oberflächenwassers werden an den Randbereichen der Bauflächen Wasserablaufgräben angeordnet. Zur sicheren Wasserabführung muss der Graben auf Dauer funktionsgerecht für alle angrenzenden Grundstücke zu Verfügung stehen.

Festsetzungselemente im Bebauungsplan

- NUTZUNGSART Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nimmt Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung. Die eingeschränkte Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Planungsgebiet wird festgesetzt, um die Attraktivität der Ortsmitte von Wolpertswende als Einkaufsstandort nicht zu mindern.

Vergnügungsstätten werden im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, damit kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zum Planungsgebiet, insbesondere für die zulässigen Betriebsleiterwohnungen entsteht.

- NUTZUNGSMASS Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.

- BAUWEISE Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, da auch Gebäude über 50 m zugelassen werden sollen.

- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großflächig ausgewiesen. Dadurch ist der für wechselnde Planungsanforderungen erforderliche Spielraum gegeben. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen auch die Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 2 (2) LBO erstellt werden.

- GELÄNDEANPASSUNG Das leicht nach Osten abfallende Gelände bedingt Aufschüttungen und Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers. Damit Stützmauern und dadurch höhere Erschließungskosten weitgehend vermieden werden, sind diese Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Umfang und Nutzung

Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	1,25 ha	100,0 %
davon: Gewerbegebietsfläche	0,92 ha	73,6 %
Straßenfläche	0,10 ha	8,0 %
private Grünflächen	0,23 ha	18,4 %

Versorgung mit Gas, Strom und Wasser

Das Planungsgebiet wird durch die EnBW mit Strom versorgt. Des Weiteren besteht ein Anschluss zur Gasversorgung durch die Technischen Werke Schussental. Das Gebiet ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Wolpertswende angeschlossen.

Die Feuerlöschversorgung ist nach Angabe der Gemeinde gesichert.

Die Netzberechnung liefert für die relevanten Betriebszustände den Nachweis eines ordnungsgemäßen Betriebes.

Es ist gewährleistet, dass das Wasser am Übergabepunkt zum privaten Netz in dem Druck geliefert wird, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfes im Gebiet erforderlich ist. Das Netz ist hinsichtlich der hydraulischen Erfordernissen und den Wasserverweilzeiten angemessen ausgelegt.

Grundwasserschutz

Aus den Baugrunderkundungen ergeben sich keine Anhaltspunkte hinsichtlich hoch anstehender Grundwasser.

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, dabei wird das anfallende Niederschlagswasser über jeweils eine Mulde, die entlang den Bauflächen geführt wird versickert. Das nicht versickernde Wasser wird der bestehenden Retentionsmulde im Plangebiet „Hohe Stauden 1.BA“ über eine Rohrleitung zugeführt. Anfallende Schmutzwässer und schädlich belastete Niederschlagswässer werden der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt. Kanalisation und Regenwasserbehandlungsanlagen und die Sammelkläranlage sind ausreichend groß dimensioniert.

Durch das gewählte Niederschlagswasserbeseitigungssystem wird einer Verschärfung des Hochwasserabflusses entgegengewirkt.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Kosten

Der Gemeinde Wolpertswende entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von €.

F/2 BEGRÜNDUNG

zu den örtlichen Bauvorschriften:

Allgemeine Gestaltung

Dieser Regelung bedarf es, da das große Volumen und die große Höhe der Baukörper es erfordern, dass die Baukörper, soweit dies möglich ist, sich zurückhaltend in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen.

Werbeanlagen

Um auch im Bereich der Gewerbefläche ein geordnetes Siedlungsbild zu wahren, wird der Bereich zum Anbringen von Werbeanlagen eingeschränkt.

Einfriedigung

Nicht vorstellbar ist, dass auch gegen die angrenzende freie Landschaft beliebige Einfriedigungen erfolgen wie z.B. Betonpfähle oder Mauern. Aus diesem Grund wurde eine Regelung zur Art der Einfriedigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um einen optisch und funktional größeren Straßenraum zu erhalten wurde die Forderung aufgenommen, die Einfriedigung zum öffentlichen Verkehrsraum mindestens 1 m abzurücken.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes wird ebenfalls das Erfordernis gesehen, dass Niederspannungsfreileitungen nicht frei geführt, sondern unterirdisch verlegt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Versickerung und Pufferung des Oberflächenwassers sollen die Abwasserleitung und Kläranlage nicht zusätzlich belastet werden.

Durch das gewählte Niederschlagswasserbeseitigungssystem wird einer Verschärfung des Hochwasserabflusses sowie dem Absinken des Grundwasserspiegels entgegengewirkt.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSNANALYSE U. AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 1 a BAUGB

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Die vorgesehene Maßnahme im Planungsgebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist nach § 1 a BauGB zu behandeln. Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteils wird anhand der Umweltfaktoren Boden, Klima, Wasser, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes durchgeführt.

Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt auf den westlichen Schussenrandhöhen in einer Höhenlage von ca. 586 – 588 m ü.NN an der Straße nach Bruggen am nordwestlichen Ortsrand von Wolpertswende. Das Gelände ist leicht nach Südosten exponiert.

Geologie

Das Planungsgebiet liegt noch im Bereich der inneren Endmoräne der Würmeiszeit.

Boden

Die Bodenart ist kiesig-lehmiger Sand bis sandiger Lehm. Als Bodentyp hat sich Parabraunerde ausgebildet.

Klima

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 7 – 8°C, die jährlichen Niederschläge liegen im Durchschnitt zwischen 800 und 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nord. Durch den hohen Grünlandanteil, auch der Umgebung, hat das Gebiet eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Wasser

Von einer geringen Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist auszugehen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Vegetation – Bodennutzung

Das Plangebiet wird momentan überwiegend landwirtschaftlich (Pferde- bzw. Jungviehweide) genutzt. Eine kleine Teilfläche unterliegt einer Nutzung als Reitplatz (Sandplatz).

Am Gemeindeverbindungsweg nach Bruggen existieren 2 Obsthochstämme. Weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

In der Umgebung des Plangebietes existieren Grünlandflächen, südöstlich grenzt das Plangebiet an den nordwestlichen Ortsrand von Wolpertswende, im Süden an eine Gemeindeverbindungsstraße.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in relativ ausgesetzter Lage am nordwestlichen Ortsrand von Wolpertswende und ist in der Fernwirkung aus Nord bis West einsehbar. Nordöstlich besteht bereits ein Gewerbegebiet.

PLANUNG

Geplant ist die Erschließung eines kleinen Gewerbegebietes für einheimische Gewerbebetriebe. Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße nach Bruggen. Das anfallende Niederschlagswasser soll einer bereits bestehenden Retentionsfläche im Gebiet "Hohe Stauden 1. BA" zugeführt werden. Durch Neupflanzungen – auch von Obstbäumen – wird das Plangebiet eingegrünt, der Ortsrand neu gestaltet.

BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden West" wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Von den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine Fläche von ca. 1,25 ha betroffen.

VORAUSSICHTLICHE EINWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT, ENTSTEHENDE KONFLIKTE:

Boden

Durch die geplante Maßnahme entsteht ein Verlust an Fläche für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Bebauung entzogen.

Für die zur Überbauung vorgesehenen Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung. Durch die Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung des Bodens als Puffer, Speicher und Filter für das anfallende Niederschlagswasser.

Klima

Es ist ein teilweiser Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten zu erwarten.

Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch den verstärkten Oberflächenabfluß, sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Vegetation

Durch das Vorhaben ist ein Verlust von Grünlandflächen mit mittlerem Biotopwert zu erwarten. 2 vorhandene Obsthochstämme werden erhalten.

Landschaftsbild

Die geplante Maßnahme zieht eine Veränderung des bisher landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes nach sich. Der Ortsrand im Nordwesten der Gemeinde Wolpertswende wird nach Norden verlagert und neu gestaltet.

MASSNAHMEN

Es besteht grundsätzlich die Pflicht, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, sowie nicht zu vermeidende Eingriffe auszugleichen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus, können aber deren Erheblichkeit reduzieren. Ausgleichsmaßnahmen sollen die abzusehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen.

- Pflanzbindung für zu erhaltende Obsthochstämme
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrassen, Kies, Rasengitter, Rasenpflaster etc.) im Bereich der Pkw-Stellplätze
- Anlage offener Entwässerungsgräben zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser, Ableitung in bestehende Retentionsflächen

- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke einschließlich Sicherstellung des Oberbodens
- Ausweisung von Ausgleichsflächen zur Gebietseingrünung, Pflanzgebote

Insgesamt vermögen eingriffsmindernde Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen den geplanten Eingriff nicht auszugleichen. Es werden Ersatzmaßnahmen erforderlich.

ERSATZMASSNAHMEN

Nach der Flächenbilanzierung zum Bebauungsplan „Hohe Stauden West“ sind mittel Ersatzmaßnahmen 2672 Bewertungspunkte zu kompensieren.

GEPLANTE MASSNAHMEN

Im Waldgebiet Sulpacher Wald westlich des Ortes Mochenwangen entwickelt die Gemeinde Wolpertswende ein Projekt zur „Regenwasserrückhaltung im Gebiet Eichenwald“. Erste Maßnahmen wurden auf einer Teilfläche von 2,7 ha des Flurstückes 260 (Forstflächen) verwirklicht. Dabei sollen insgesamt durch Rückhaltung von Regenwasser wesentliche Verbesserungen für den Naturhaushalt erreicht werden. Konkret wird durch Rückbau von künstlich angelegten Grabensystemen die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlagswassers reduziert. Zu erwartende Flächenvernässungen werden dabei akzeptiert, auch ein eingeschränktes Waldbewirtschaftungen wird dabei in Kauf genommen.

Die Gemeinde Wolpertswende hat das Ing.-Büro Wassermüller mit der Ausarbeitung des Projekts beauftragt.

Diese Ersatzmaßnahmen sind in der Planung des beauftragten Ingenieurbüros enthalten.

In den Distrikten 22 und 26 (Gebiet Eichenwald) wurden in den vergangenen Jahren Regenrückhalteflächen geschaffen:

- Distrikt 22: Maßnahme Nr. 17, Damm mit Schachtbauwerk
- Distrikt 26: Maßnahme Nr. 18, Damm mit Schachtbauwerk
Maßnahme Nr. 19, Damm mit Durchlass

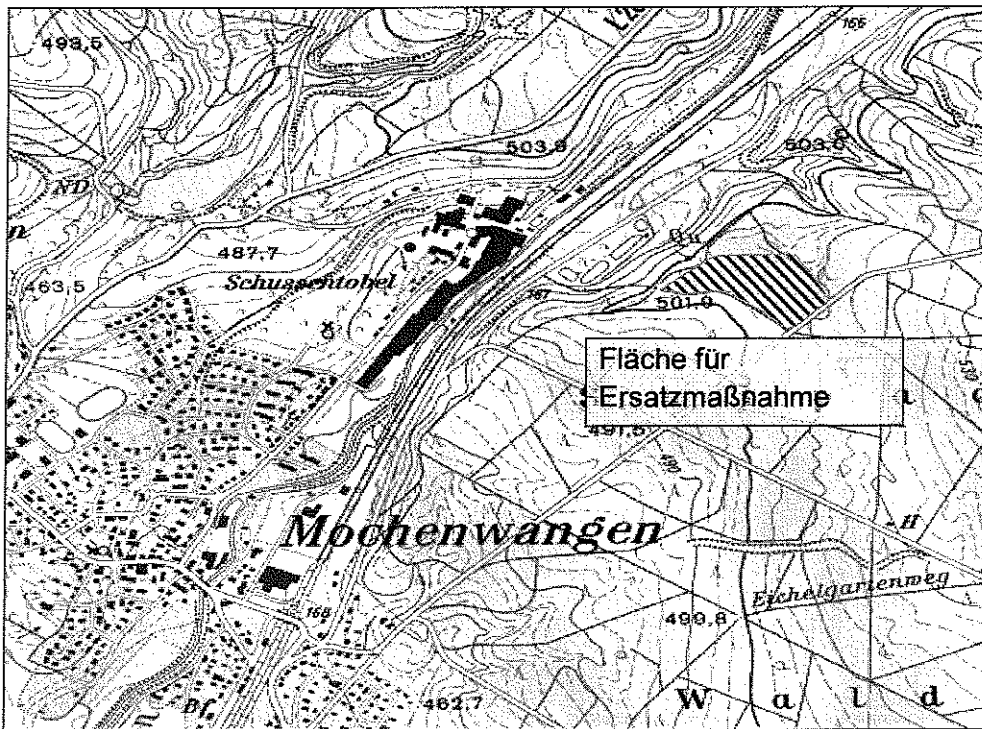
Die Lage der vorgenannten Maßnahmen ist auf der beiliegenden Lageplanskizze ersichtlich.

Diese Anlagen sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten bzw. zu unterhalten.

Bestand und Unterhaltung sind intern zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer entsprechend zu sichern.

Mit Durchführung der Ersatzmaßnahme kann das in der Flächenbilanz auszugleichende Defizit von 2.672 Bewertungspunkten kompensiert werden.

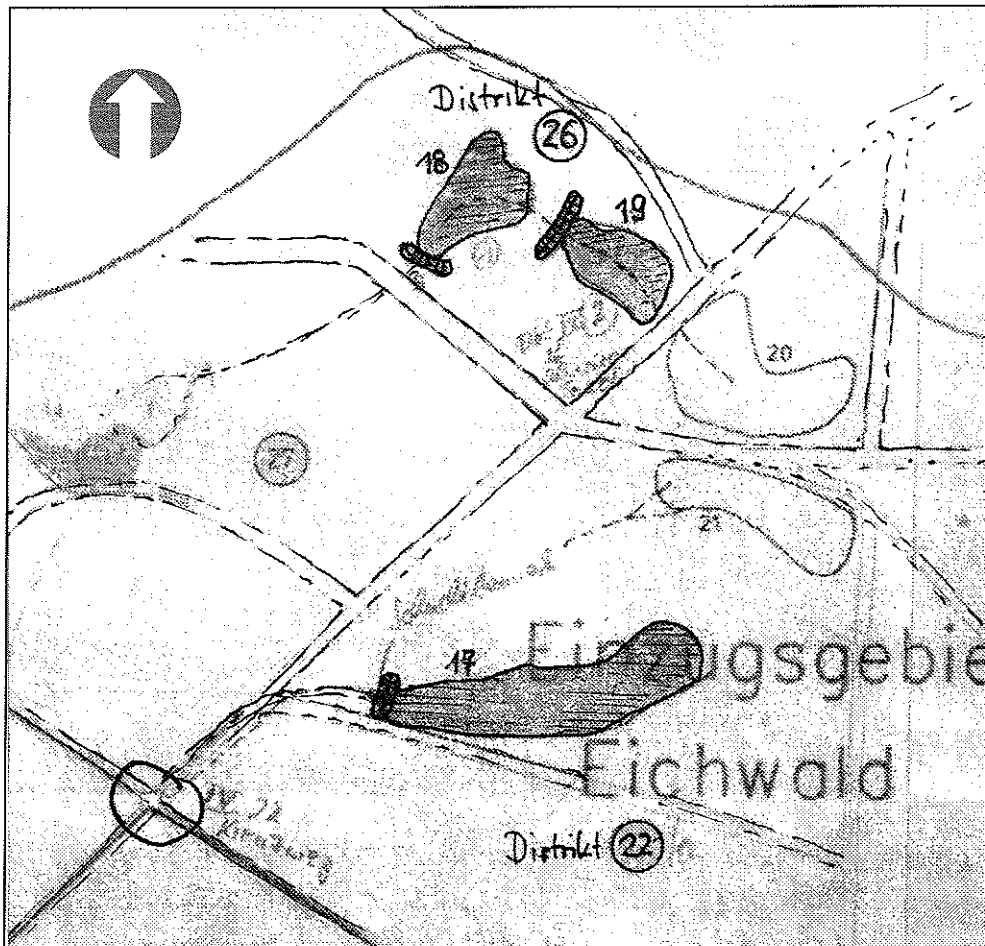
Übersichtslageplan



Lageplanskizze

Regenwasserrückhaltung im Gebiet Eichwald

(Ausschnitt aus Gesamtlageplan Nr. 304010, Büro Wassermüller)



FLÄCHENBILANZzum Bebauungsplan „Hohe Stauden-West“ Gemeinde Wolpertswende
Bewertung der Eingriffsflächen vor und nach der Maßnahme

Bewertungsfaktoren modifiziert in Anlehnung an den beigefügten Bewertungsrahmen

BESTAND (Stand November 2004)

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Grünland / Weide	11.900	0,4	4.760
Reitplatz (Sand)	600	0,2	120
Gesamtbewertungszahl Bestand	12.500		4.880

PLANUNG

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Überbauung	4.570	0,0	0
Sonst. Betriebsflächen / Parkplatz	2.850	0,1	285
private Grünflächen	1.750	0,3	525
Erschließung	1.030	0,0	
Ausgleichsfläche (Eingrünung)	2.300	0,6	1.398
Gesamtbewertungszahl Planung	12.500		2.208

BILANZIERUNG

Gesamtbewertungszahl Bestand	4.880
Gesamtbewertungszahl Planung	2.208
Abweichung + / -	- 2.672

ERSATZMAßNAHMEN :

Maßnahme	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Bauliche Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser, Extensivierung von Waldflächen u.a.	27.000	bisher 0,6 neu 0,7	16.200 18.900
Bewertungszahl			2.700

Erstellt: Landratsamt Ravensburg,
Kreisplanung, F. Laux, Dipl. Ing.

Anlage zur Flächenbilanz

BEWERTUNGSRAHMEN FÜR BESTEHENDE UND GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNGEN
--

	Biotoptyp	Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen, überbaute Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
5.	Extensive Ackerfläche	0,8
6.	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen / Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald / Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölz / Hecken / stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume / Baumgruppen / Alleeen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	Naturschutzwürdige Biotope (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0
25.	Verkehrsgrün	0,3
26.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,5
27.	1-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,1
28.	2-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,2

*Anmerkung zu 27. und 28.:
Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.*

Ansatz der Wertfaktoren nach naturschutzfachlicher Einstufung unter Anwendung von Biotoptypenlisten, "Hessenliste" u.a.

Landratsamt Ravensburg, Kreisplanung

UMWELTBERICHT

1.	Beschreibung der Planung	↓
1.1.	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche. Geplant ist insbesondere die Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofes.
1.2.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	Für den gemeindlichen Bauhof ist der Standort geeignet sowohl von der Lage, dem Verkehrsanschluss und der zur Verfügung stehenden Fläche.
1.3.	Beschreibung der Festsetzungen des Planes	s. Textteil Bebauungsplan
2.	Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)	↓
2.1.	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	Die Betrachtungen beziehen sich auf das B-Plangebiet und dessen unmittelbare Anschlussbereiche.
2.2.	Angewandte Untersuchungsmethoden	Inaugenscheinnahme vor Ort, Auswertung der Angaben aus dem FNP/ Landschaftsplan, Luftbilder.
2.3.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	keine
3.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	↓
3.1.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	Lärm- Staub- und Verkehrsemissionen durch die geplante Nutzung mit der Problematik der Zuordnung von bestehender Bebauung (Misch- und Gewerbenutzung)
3.2.	Baubedingte Wirkfaktoren	Baustellenverkehr- und Emissionen; zeitlich begrenzt.
3.3.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	siehe Ziff. 3.1.
4.	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung (die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden)	Es besteht die planerische Vorgabe aus der Flächennutzungsplanung für eine Gewerbegebietsfläche. Ausgleich nach § 1a BauGB, s. Eingriffs- Ausgleichsbewertung.
5.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes)	↓
5.1.	Schutzgut Mensch	übliche Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung wie z.B. Düngeraufbringung.
5.2.	Schutzgut Tiere	seltene Tierarten sind nicht kartiert.
5.3.	Schutzgut Pflanzen	Grünland und Weideflächen
5.4.	Schutzgut Boden	eventuell Beeinträchtigung durch Düngung
5.5.	Schutzgut Wasser	eventuell Beeinträchtigung durch Düngung
5.6.	Schutzgut Klima / Luft	Lokalklimatisch nicht bedeutsam
5.7.	Schutzgut Landschaft	Plangebietsfläche in der Fernwirkung aus West bis Ost einsehbar, nach Nordwesten offene Ortsrandlage.
5.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	Auf der eigentlichen Planungsfläche befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.
5.9.	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	Relevante Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.
6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	↓

6.1.	Schutzgut Mensch	Optische Veränderung des Landschaftsbildes sowie Beeinträchtigung durch Emissionen z.B. Staub, Abgas, durch Feuerungsanlagen sowie Lärmemission.
6.2.	Schutzgut Tiere	kein bedeutsamer Eingriff in Fauna.
6.3.	Schutzgut Pflanzen	kein erheblicher Eingriff in Pflanzenbestände, bestehende Streuobstbäume werden erhalten.
6.4.	Schutzgut Boden	Überbauung und Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.
6.5.	Schutzgut Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden. Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ableitung von Oberflächenwasser auf Retentionsflächen.
6.6.	Schutzgut Klima / Luft	keine wesentlichen Auswirkungen.
6.7.	Schutzgut Landschaft	Verlagerung des bestehenden Ortsrandes nach Norden.
6.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	keine Auswirkungen.
6.9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Verwirklichung der Planung können auf der Grundlage der Durchführung der Eingriffsmindernden- und der Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung ist zu erwarten, wird jedoch durch die geplante Ausgleichsmaßnahme (Grüneinbindung) erheblich gemindert. Die Kompensation des noch fehlenden Ausgleichs erfolgt durch Ersatzmaßnahmen. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bisherige Nutzung des Gebietes erhalten.
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	⇓
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	s. Eingriffs- Ausgleichsbewertung
7.2.	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	Veränderung des Landschaftsbildes, Versiegelung durch Überbauung und Freiflächenbefestigungen. Flächenverlust, Verlust von Ökopotential mit mittlerer Wertigkeit.
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen	Vorgesehen ist die • Ausweisung privater Grünflächen mit Pflanzgeboten die zugleich Ausgleichsfläche sind.
7.4.	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	s. Eingriffs- Ausgleichsbewertung
8.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	Kein Monitoring notwendig.
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	Der Bebauungsplan „Hohe Stauden-West“ sieht die Ausweisung von Gewerbeflächen vor. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha. Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der Eingriffs- Ausgleichsbewertung erläutert. Es werden Ersatzmaßnahmen erforderlich.
10.	Erklärung zum Umweltbericht	⇓
	• Darstellung der Umweltbelange und ihre Be-	Durch die Planung entsteht ein dauerhafter Verlust an

	<p>rücksichtigung im Bebauungsplan</p>	<p>Fläche für die Landwirtschaft, mit derzeitiger Nutzung als Grünlandfläche mit mittlerem Biotopwert. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzbindung für zu erhaltende Obsthochstämme • Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrassen, Kies, Rasengitter, Rasenpflaster etc.) im Bereich der Pkw-Stellplätze • Anlage offener Entwässerungsgräben zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser, Ableitung in bestehende Retentionsflächen • sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke einschließlich Sicherstellung des Oberbodens • Ausweisung von Ausgleichsflächen zur Gebietseingrünung, Pflanzgebote <p>Durchführung von Ersatzmaßnahmen s. S. 15, 16 des Bebauungsplan-Textteiles (Regenwasserrückhaltung im Gebiet Eichenwald).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan 	<p>Bei den eingegangenen Stellungnahmen handelt es sich im Wesentlichen um redaktionelle Korrekturen und um Hinweise. Diese wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten 	<p>Den Forderungen des Sachbereiches Naturschutz wurde entsprochen. Die geforderten Ersatzmaßnahmen wurden konkretisiert; die Durchführung sowie Erhalt und Sicherung sind gewährleistet. Die geforderte Grüneinbindung des Plangebietes wird mit den festgesetzten Pflanzgeboten erreicht.</p> <p>Den Forderungen des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Gewässer, bezüglich des rechnerischen Nachweises der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers wird entsprochen. Der rechnerische Nachweis wird von der Gemeinde erbracht.</p>

**GEMEINDE WOLPERTSWENDE,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"HOHE STAUDEN-WEST-2. BA"**

<u>GEFERTIGT:</u>	LANDRATSAMT RV - KREISPLANUNG Friedenstraße 2, 88212 Ravensburg E-Mail: pl@landkreis-ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305	09.08.2006	BERGER (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLAN- ENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE		HEURICH (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE		HEURICH (BM)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 74 (7) LBO	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTEL- LUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) VOM BIS BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WOLPERTSWENDE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 74 (7) LBO / § 10 BAUGB	AM
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES U. DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM