

Gemeinde Wolpertswende

Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung
Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 23.10.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
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)	16
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	18
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	34
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	50
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	89
1 0	Begründung – Sonstiges	91
1 1	Begründung – Bilddokumentation	95
1 2	Verfahrensvermerke	96

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

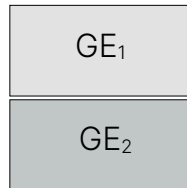
**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1



Gewerbegebiet 1-2 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel von im Plangebiet angesiedelten 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).

Die Gewerbegebiete 1 und 2 (GE₁, GE₂) unterscheiden sich ausschließlich hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Emissionskontingente

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

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Gewerbegebiet 1	7.383	62	45
Gewerbegebiet 2	4.010	64	57

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

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Flst.-Nrn. 1302, 1305, 1307, 1310 und 1314.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 2.3** GRZ **Maximal zulässige Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4** GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5** WH m ü. NHN **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.
Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet, ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt), bleiben hiervon unberücksichtigt.
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern

sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen, die an Außenfassaden von Gebäuden angebracht sind, darf die dort festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe über NHN nicht überschreiten. Für freistehende Werbeanlagen beträgt die max. Höhe 4,50 m über dem natürlichen Gelände.

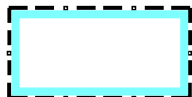
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 65,00 m betragen (jegliche Richtung).

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

2.9



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.10



Erweiterte Baugrenze

Innerhalb der erweiterten Baugrenze sind bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung zulässig.

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

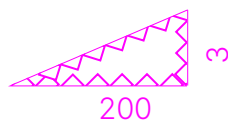
2.11 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den Baugebieten

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

Hinweis: Einschränkungen können ggf. durch die festgesetzten Bereiche "keine baulichen Anlagen/Einrichtungen" und "Einschränkung baulicher Anlagen" entstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.12

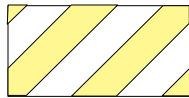


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen (bspw. Stellplätze) freizuhalten.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.13



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

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

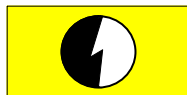
2.14



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.15

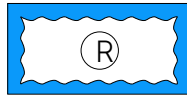


Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.16 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.17 Entwässerung in den privaten Grundstücken** Die Regenwasser-Entwässerung erfolgt für beide Grundstücke getrennt. Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser wird deshalb jeweils gesammelt, einer Retentionsmulde/-einrichtung zugeführt und gedrosselt zu einem offenen Gewässer abgeleitet.
- Bereich Flst.-Nr.1302/1: Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt für ein 100-jähriges Regenereignis, die Anlagen werden zum Schutz der Gewässer im Havariefall mit Schiebern ausgestattet. Zur Sammlung des Regenwassers wird innerhalb der Baufläche eine Retention erstellt. Die Ableitung des gedrosselten Regenwassers erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal auf dem Grundstück, dieser mündet im "Steinhausener Weg" in den öffentlichen Regenwasserkanal, der nach etwa 400 m in Mochenwangen in den "Krummensbach" einleitet. Aufgrund der Hochwasserproblematik am "Krummensbach" in der Ortslage Mochenwangen wird die Drosselleistung zum "Krummensbach" auf eine Menge von 10 l/s*ha(red) reduziert.
- Bereich Flst.-Nr.1300/1: Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt für ein 30-jähriges Regenereignis, die Anlagen werden zum Schutz der Gewässer im Havariefall mit Schiebern ausgestattet. Das gesammelte Regenwasser wird über Leitungen einem Retentionsbecken am südwestlichen Grundstücksrand zugeführt. Das Regenwasser wird mit einer Drosselmenge von 15 l/s*ha(red) über eine neue Regenwasserleitung in den etwa 170 m westlich verlaufenden "Dornacher Riedgraben" (bisher NN-XL9) eingeleitet. Dieser mündet etwa 600 m weiter südlich, außerhalb der Ortslage, ebenfalls in den "Krummensbach". Der Überlauf aus dem Becken erfolgt großflächig über die landwirtschaftlichen Grundstücke in Richtung Bach.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

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

2.19



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

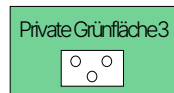
2.20



Private **Grünfläche 2 als Ortsrandeingrünung** und zur Niederschlagswasserversorgung

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

2.21



Private **Grünfläche 3 als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen

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

2.22



Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **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 LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40 °C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass Insekten die Module mit Wasser verwechseln.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 **Luft verunreinigende Immissionen**

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend der DIN EN ISO 17225-2.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

2.26



Zu pflanzender Streuobstbaum, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Ortsrandeingußung; es sind ausschließlich Obstgehölze zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.27 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. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

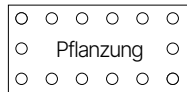
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern; Pflanzung

Zur Eingrünung der Bebauung ist eine mindestens einreihige Pflanzung von Sträuchern umzusetzen. Um eine dichte Abschirmung der Bebauung zu gewährleisten, ist eine mindestens 2 m breite und 6 m hohe Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu entwickeln. In den Randbereichen sind naturnahe Hecken säume zu entwickeln. Einzelne Gehölze sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29

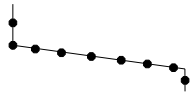


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung;

der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

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

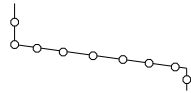
2.30



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

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

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

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

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" der Gemeinde Wolpertswende

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; 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

Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auszugleichen, werden Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen befindet sich im Gemeindegebiet Überlingen. Bei den Ökokonto-Maßnahmenflächen (Aktenzeichen: 435.02.022) handelt es sich um eine Maßnahmenfläche auf der Gemarkung Bambergen (Fl.-Nrn.103/0 und 104/0). Das Ausgleichskonzept sieht eine Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in einen Streuobstbestand auf einer Magerwiesennutzung und eine Entwicklung von extensivem Grünland vor. Die Ökokonto-Maßnahmenfläche umfasst eine Gesamtflächengröße von 2,65 ha. Insgesamt konnten durch die Maßnahme 344.167 Ökopunkte (351.907 Ökopunkte incl. Zinsertrag) generiert werden. Von der Maßnahme werden der Planung 155.126 Ökopunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung (Aktenzeichen: 435.02.022):

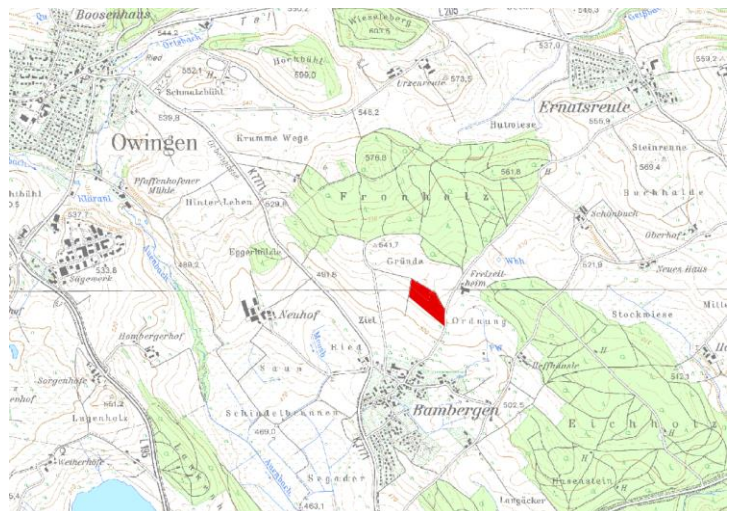
Ausgangszustand:

Die Maßnahmenfläche liegt bei Überlingen am Bodensee, im Teilort Bambergen. Die Fläche auf den Flurstücken 103/0 (12.396 m²) und 104/0 (14.122 m²) umfasst insgesamt 2.6518 m². Ausgangssituation ist ein aktiv genutzter, konventionell bewirtschafteter Acker für den Intensivobstbau. Die Fläche besitzt keinen Schutzstatus.

Zielzustand:

Auf ca. 70 % dieser Fläche soll eine Streuobstwiese aus Hochstammobstbäumen angelegt werden, entsprechend dem Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis. Pflanzung von standortgerechten und hochstämmigen Obstbäumen unter Verwendung alter Obstsorten mit einem Pflanzabstand in und zwischen den Reihen ca. 15 bis 20 m. Stammumfang 14 bis 16 cm, Bindung mittels Zweipflock. Es ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt

durchzuführen. In den Folgejahren ist ein Pflegeschnitt alle zwei bis drei Jahre notwendig. Bei zu geringer Neutrieblänge kann bei Bedarf organischer Dünger im Bereich der Baumscheibe ausgebracht werden. Bei Ausfall eines Baumes ist dieser gleichwertiger zu ersetzen. Wichtige Habitatstrukturen, wie (starkes) Totholz und Höhlen sind zu erhalten. Bspw. armdickes Totholz am Stamm belassen, solange die Statik dies zulässt, abgängige Bäume als Torsi belassen. Zugunsten des Artenschutzes werden Lücken im Baumbestand toleriert. Die Unternutzung sollte möglichst extensiv sein. Mahd bis 3x jährlich, Abfuhr des Grüngutes. Auf eine Düngung wird verzichtet, sollte dennoch eine spätere Düngung in Abhängigkeit von der Flächenentwicklung notwendig sein, wird dies in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis (Untere Naturschutzbehörde) durchgeführt (evtl. P.K. Düngung). Ziel ist der Erhalt eines kräuterreichen Grünlandes. Zwischen den Mahdterminen ist ein zeitlicher Abstand von mind. 8 Wochen einzuhalten. Weitere 25 % der Fläche werden als extensives Grünland entwickelt. Die restlichen 5 % entfallen auf vier Gehölzgruppen nördlich der Flurstücke. Diese dienen als Nist- und Brutstätte sowie zur Nahrungsaufnahme für eine Vielzahl von Insekten und Vögeln. Des Weiteren wird ein Steinriegel als Wärmequelle installiert. Um von Beginn an entsprechende Nisthilfen zu stellen, werden zwei stehende Tothölzer integriert, eines im Grünland und eines im Hochstammbestand.



4

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1"

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

4.2

SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei geneigte Dachflächen die sich in einem gemeinsamen First treffen; vertikale oder horizontale Versätze der geneigten Dachflächen sind unzulässig
- **WD: Walmdach;** zulässig sind auch Zeltdach und Krüppelwalm
- **PD: Pultdach;** zur Erfüllung der Dachform müssen mindestens 75% der Dachfläche mit einheitlich geneigter und als zusammenhängende Dachfläche ausgeführt sein
- **FD: Flachdach**

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen). Diese sind frei gestaltbar.

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

4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	7 - 38°
WD:	12 - 32°
PD:	4 - 18°
FD:	0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

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

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,50 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.5 Materialien für die Dachdeckung

Als Materialien für die Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Fassadengestaltung

Als Farben für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind ausschließlich folgende Farben aus dem RAL-Farbenregister zulässig:

RAL 9002	grauweiß
RAL 7035	lichtgrau
RAL 7038	achatgrau
RAL 9006	weißaluminium
RAL 9007	graualuminium
RAL 7016	anthrazitgrau
RAL 8004	kupferbraun
RAL 8011	nussbraun
RAL 8014	sepiabraun
RAL 3009	oxitrot

Darüber hinaus sind farblich unveränderte Holzfasaden (Naturfarbe) zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Für in die Fassade integrierte Werbeanlagen und -beschriftungen sind darüber hinaus auch andere Farbtöne zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

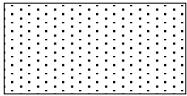

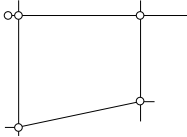


4.8 Werbeanlagen in den Baugebieten

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 6 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 10 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5

Hinweise und Zeichenerklärung

- 5.1**  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2**  **Bestehendes Gebäude** wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 5.3**  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4**  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5**  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Halbmeterhöhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6**  **Hinweis auf Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind;** innerhalb gelten die Vorgaben des § 22 StrG (Straßengesetz).
(siehe Planzeichnung)
- 5.7**  **Hinweis auf Umgrenzung der Flächen mit Einschränkung baulicher Anlagen/Einrichtungen;** innerhalb der Flächen dürfen bauliche Anlagen (inkl. Werbeanlagen) ausschließlich mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.
(siehe Planzeichnung)
- 5.8** **Straßenrecht** Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7966 außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m

vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen und Befreiungen zuzulassen, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen. So wie in § 22 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot bzw. eine Zustimmung für die Genehmigung möglich ist, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

5.9



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung).

5.10 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.11 **Förderung der Artenvielfalt**

Nicht bebaute Flächen sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

5.12 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Nicht bebaute Flächen sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Fläche zur Nutzung solarer Strahlung vermieden werden.

5.13 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.14 Natur- und Artenschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.15 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Der Abriss der Gewächshäuser muss auf Grund vorhandener Hinweise auf höhlenbrütende Vogelarten

innerhalb der Gewächshäuser und des Verdachts auf zweigbrütende Vogelarten im direkten Umfeld der Gewächshäuser außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweilig nächsten Jahres erfolgen. Sollte wider Erwarten der hölzerne Verschlag nördlich der Gewächshäuser ebenfalls abgerissen werden, muss dies ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Als Ersatz für den Wegfall der Nistmöglichkeiten für halbhöhlenbrütende Vögel sollen im räumlichen Umfeld Nistkästen angebracht werden (3 Halbhöhlennistkästen, z.B. Schwegler, Halbhöhle 2 hw).

Um einen Verlust der potenziellen Fortpflanzungsstätte der Blaumeise auszugleichen sind Meisennistkästen im räumlichen Umfeld, vorzugsweise an Gehölzen, zu installieren (3 Meisennistkästen, z.B. Schwegler, Nisthöhle 1b).

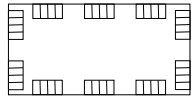
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 25.10.2021.

5.16 Vorhandene Gehölze

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

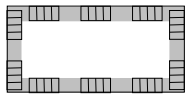
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des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

5.17



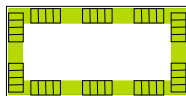
Offenland-Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Bach südlich Stroppe", Nr. 1-8123-436-8039; "Bach bei Steinhausen", Nr. 1-8123-436-6996; "Naßwiese s. altem Weiher s. Stroppe", Nr. 1-8123-436-0256; "Bach südlich Weiher bei Stroppe", Nr. 1-8123-436-8044; "Graben südlich ehemaligem Weiher bei Stroppe", Nr. 1-8123-436-8047); "Nasswiesebrache am Graben n. Mochenwangen", Nr. 1-8123.436-8047; "Krummensbach", Nr. 1-8123-436-8049 und § 33 NatSchG ("Feldhecke südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppe", Nr. 1-8123-436-8041; "Feldgehölz südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppe", Nr. 1-8123-436-8043); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

5.18



Wald-Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Bachläufe SW Stroppe", Nr. 2-8123-436-3692; "Quellhang und Bach SW Stroppe", Nr. 2-8123-436-3384; "Krummensbach NW Mochenwangen", Nr. 2-8123-436-3385); "Auwald Krummensbach NW Mochenwangen", Nr. 2-8123-436-5750, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.19



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Flora-Fauna-Habitat-Gebiets **"Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311)**, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.20 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

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

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

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

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps-pflaume.

5.21 Werbeanlagen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrGBW strassenrechtlich zu beurteilen.

Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 30,00 m an Kreisstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 22 Abs. 6 StrGBW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 30,00 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße dürfen ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden. Ergo ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5.22



Wasserleitung unterirdisch (siehe Planzeichnung)

5.23



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der berechtigten Nutzer*innen des Grundstücks Flst.-Nrn. 1302/1 außerhalb des Geltungsbereiches.

5.24 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" (rv.de).

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinkeimung mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

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

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. – durchführung zu erstellen.

5.25 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten und Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Beckensedimente ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

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

5.26 Überflutungsschutz

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

Schutz vor wild abfließendem Wasser aus Außengebieten: Die Grundstücke können sich jeweils über die Erstellung eines Walls zur Abfangung des Oberflächenwassers schützen. Das Wasser wird somit vom Flst.-Nr. 1300/1 in Richtung Westen zum Dornacher Riedgraben oberflächlich abgeleitet, vom Flst.-Nr. 1302/1 wird das Wasser in einer Retention auf dem Grundstück zurückgehalten.

Schutz der Unterlieger: Aufgrund der Topographie des Geländes und der unterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist durch das Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 keine negative Auswirkung auf Unterlieger oder Angrenzer zu erwarten. Zum Schutz der Unterlieger bei Starkregen durch die Erschließung des Gebiets von Flst. 1302/1 wird die geplante Retention für Regenwasser so ausgestaltet, dass auch bei Starkregen das Oberflächenwasser gesammelt und schadlos abgeleitet werden kann. Die Rückhaltung soll am tiefsten Punkt des Gebiets als offenes Becken entlang der südlichen Grenze erstellt werden. Dadurch wird wild abfließendes Wasser aus dem Gebiet direkt in das Becken oberflächlich eingeleitet. Das Volumen des Rückhaltebeckens wird auf ein 100-jähriges Regenereignis bemessen.

5.27 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die

Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.28 Brandschutz

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

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

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

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

Die Feuerwehr Wolpertswende verfügt über keine eigene Drehleiter. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehren Aulendorf und Weingarten können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Drehleitern nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8,00 m bis 12,00 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8,00 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.29 Altlasten und Gewässerschutz

Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist eine Schadstoffbelastung des Bodens im Bereich der Gewächshäuser nicht auszuschließen. Für die Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben bei

den Erdarbeiten, für den Rückbau und bei der anschließenden Neubebauung ist eine Fachbauleitung Altlasten zu beauftragen. Die Fachbauleitung Altlasten ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Eine mögliche Betonaggressivität des Grundwassers ist zu bedenken.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

5.30 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 03/2019

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollten mindestens 50 cm von dieser abgerückt werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen als Pufferzone ist aufgrund von Sichtflächen für den fließenden Verkehr eine Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) nicht möglich. Eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ist zu gewährleisten.

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt.

5.31 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung 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.

5.32 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. "Bereich ohne Ein-/Ausfahrten" und "keine baul. Anlagen/Einrichtungen").

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 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 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende den Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn.1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.01.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.10.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.10.2024. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 23.10.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 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 Vorschriften

- zu Dachformen für Hauptgebäude
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben
- zur Fassadengestaltung
- zu Werbeanlagen in den Baugebieten

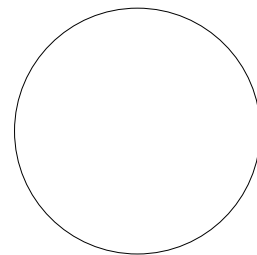
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" der Gemeinde Wolpertswende und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wolpertswende, den 27.01.2025

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich an der westlichen Ortsausfahrt von Mochenwangen in Richtung Wolpertswende westlich der "Wolpertswender Straße" (K 7966). Auf dem östlichen Grundstück befindet sich derzeit das Gebäude einer stillgelegten Gärtnerei. Der Geltungsbereich erstreckt sich westlich entlang der "Wolpertswender Straße" und umfasst neben dem ehemaligen Gärtnergelände eine weitere Fläche im straßenabgewandten Bereich, die im Süden durch den "Steinhausener Weg" angebunden ist. Westlich wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt, im Norden schließen zum einen ebenfalls landwirtschaftliche Fläche sowie zum anderen ein dichter Gehölzbestand an. Entlang des "Steinhausener Weg" befinden sich Wohngebäude.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1277 (Teilfläche), 1278 (Teilfläche), 1300/1 (Teilfläche), 1302/1, 1303 (Teilfläche) und 1313 (Teilfläche) der Gemarkung Wolpertswende.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein ehemaliges Gärtnereigebäude, das derzeit leer steht und im Zuge der Realisierung einer Nachnutzung abgebrochen werden soll. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes und gleichmäßiges Nord-Süd-Gefälle auf. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich im Bereich des "Steinhausener Weg". Böschungen oder markante Geländeversätze befindet sich nicht innerhalb des Plangebietes.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Umnutzung eines stillgelegten Gärtnergeländes zu ermöglichen.

Geplant ist hierfür die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Bedarfs eines ortsansässigen Betriebs. Darüber hinaus soll eine weitere, an diesen Bereich anschließende Fläche überplant werden, um für einen weiteren ortsansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Diese Fläche ist bislang nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Konkret sollen auf dem Flurstück 1300/1 eine Lagerhalle u.a. zur Unterbringung von Materialien, Maschinen und Fahrzeugen, außerdem ein Gebäude mit Büro- sowie Wohnräumen und eine Garage entstehen. Auf dem Flurstück 1302/1 soll ebenfalls eine Lagerhalle entstehen, u.a. zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 7.2.2.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Wolpertswende ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit hat die Gemeinde jedoch auch Sorge dafür zu tragen, dass eine angemessene gewerbliche Entwicklung erfolgen kann. Diese dient der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und stärkt den gewerblichen Standort.
- 7.2.2.3 Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, die derzeit im Parallelverfahren erfolgt, wurden die zur Verfügung stehenden Potenzialflächen für Gewerbe intensiv geprüft. Die Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass weder innerhalb der Gemeinde Wolpertswende noch in der Nachbargemeinde Fronreute, die über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan verfügen, gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Grund dafür sind im überwiegenden Fall private Besitzverhältnisse, die trotz aktiver Grundstücksverhandlung nicht für die gewünschte gewerbliche Entwicklung gewonnen werden konnten.
- 7.2.2.4 Leerstände in bestehenden Gewerbegebieten, die für die geplanten Nutzungen in Betracht kommen, sind nicht bekannt. Anderweitige innerörtliche Leerstände können schon aus Immissionsschutzgründen sowie aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs der geplanten Gewerbebetriebe nicht herangezogen werden. Hier kommt außerdem noch hinzu, dass die Belange des Ortsbildes eine derartige Entwicklung nicht überall zulassen. Am gewählten Standort entstehen durch Eingrünungsmaßnahmen sowie aufgrund der gewerblichen Vorprägung keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

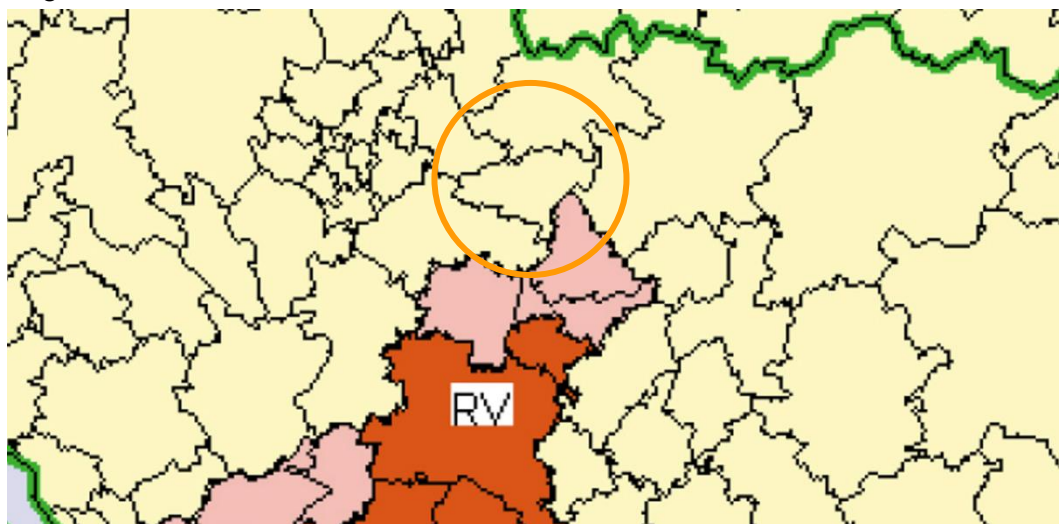
- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung 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.

- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

7.2.3.2 Zu Ziel 3.1.9: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" liegt außerhalb des Ortsteils "Mochenwangen" an der Kreisstraßen K 7966 nach Wolpertswende. Eine direkte Anbindung an einen der beiden aufgeführten Hauptsiedlungskörper besteht nicht. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Wolpertswender Straße – Erweiterung" (rechtsverbindlich seit 16.11.1973) der Gemeinde Wolpertswende. Dieser umfasst die Wohngebäude südlich der ehemaligen Gärtnerei zu beiden Seiten des "Steinhausener Weg" sowie die Gebäude südwestlich des "Wolpertswender Straße". Aufgrund dieser Tatsache schließt der Geltungsbereich an einen in Vollzug befindlichen Bebauungsplan und damit einen bauleitplanerisch gesicherten Siedlungskörper an. Die Verfestigung einer sog. Splittersiedlung liegt im gegenständlichen Fall daher nicht vor und Ziel 3.1.9 steht der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Ergänzend ist auch anzuführen, dass durch die Planung eine Nachnutzungsmöglichkeit für die ehemalige Gärtnerei geschaffen wird. Es handelt sich nur in Teilen um eine Neuausweisung, da das brachliegende Gewächshaus

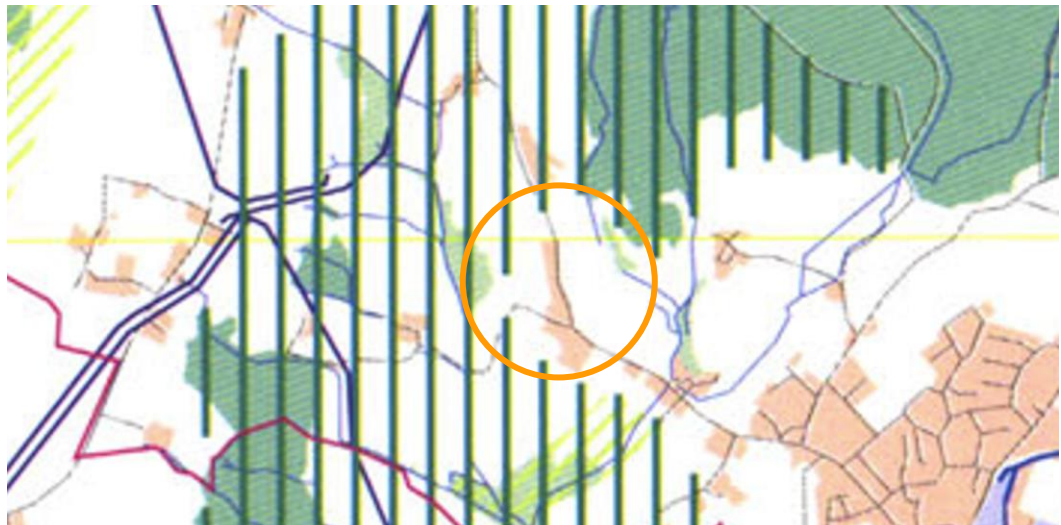
7.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), Darstellung der Gemeinde Wolpertswende als ländlicher Raum im engeren Sinne



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

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Wolpertswende als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

7.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 04.04.1996, Regionaler Grünzug (III)



7.2.3.6 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende genehmigte Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortanschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 9 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.
- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.
- 2.6.1 (Z) 1 Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft werden regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe unzulässig.
- 2.6.1 (Z) 2 Folgende regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe werden als Vorranggebiete festgelegt:
Fronreute - Blitzenreute

7.2.3.7 Zu Ziel 2.4.0 (Z) 1: Für die Gemeinde Wolpertswende sieht der Regionalplan eine verstärkte Siedlungstätigkeit im Ortsteil Mochenwangen vor. Darüber hinaus ist die Gemeinde nicht als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Das aufgeführte Ziel, die Entwicklung vorrangig auf diese Bereiche zu konzentrieren, entfaltet jedoch keine Ausschlusswirkung gegenüber einer Entwicklung an anderer Stelle. Anderenfalls wäre es der Gemeinde Wolpertswende nicht möglich, innerhalb des eigenen Gemeindegebietes gewerbliche

Entwicklung zu betreiben. Es handelt sich bei diesem Ziel um eine angestrebte Konzentration, die jedoch auch Ausnahmen zulässt.

7.2.3.8 Zu Ziel 2.6.0 (Z) 1: In der Begründung des Regionalplanes wird ausgeführt, dass "[e]rgänzend zu den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe können örtliche Gewerbegebiete für den lokal ausgerichteten Bedarf (örtliches Handwerk, Erweiterung bestehender Betriebe, s. PS 2.4.1) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ausgewiesen werden" können. Die gegenständliche Bauleitplanung dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für zwei ortsansässige Betriebe. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden darüber hinaus potenzielle Flächen zur innerörtlichen Nachverdichtung sowie zur Nutzung bereits vorhandener planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen geprüft. Geeignete Fläche müssen zur Erfüllung der Vorgabe verfügbar sein, also entweder durch einen Flächentausch oder Flächenerwerb für die Bebauung nutzbar gemacht werden können. Für die geplanten Nutzungen im gegenständlichen Bauleitplanverfahren konnten jedoch keine anderweitigen Entwicklungsflächen gefunden werden, sodass die Ausweisung gewerblicher Bauflächen erforderlich ist. Gemäß der Begründung des Regionalplans ist eine Neuausweisung möglich, sofern im Rahmen eines Flächentauschs an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereits ausgewiesene Bauflächen im selben Umfang zurückgenommen werden (Flächentausch).

7.2.3.9 Zu Ziel 2.6.1 (Z) 1 und 2: Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute- Wolpertswende ist bekannt, dass der regionalbedeutsame Schwerpunkt für Gewerbe- und Industrieentwicklung auf den jeweiligen Vorranggebieten erfolgen sollte. Dies wäre hier der Standort Blitzenreute (Gemarkung Fronreute). An diesem Standort stehen jedoch keine Flächen im Besitz der Kommune, sodass sie nicht für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen werden können. Hinzu kommt, dass in dem Bereich zunächst die geplante Umgehungsstraße der B 32 realisiert werden soll, deren Planung voraussichtlich 2025 starten wird und auch erst dann die endgültige Trassenführung festgelegt werden kann. Da die Straße durch das zukünftige Gewerbegebiet führt, werden hier weitere (Um-)Planungen erforderlich sein. Für die Gewerbetreibenden in der Gemeinde bedeutet dies, dass gewerbliche Bauflächen erst mittel- oder langfristig zur Verfügung stehen.

Es kommt hinzu, dass der Standort Blitzenreute im Gemeindegebiet Fronreute liegt und es der Gemeinde Wolpertswende ebenfalls möglich sein muss, Gewerbeflächen auf eigener Gemarkung zu realisieren. Der Ausweisung von Vorranggebieten liegt eine Konzentration auf die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe zugrunde, die jedoch nicht ausschließt, dass auch eine bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung an anderer Stelle erfolgen kann.

7.2.3.10 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.

7.2.3.11 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges umläuft den Geltungsbereich und befindet sich direkt angrenzend.

- 7.2.3.12 Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Regionaler Grünzug (===)



- 7.2.3.13 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 14.10.2016). Die überplanten Flächen werden hierin teilweise als "landwirtschaftliche Flächen" sowie als "gemischte Bauflächen" dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 7.2.3.14 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "landwirtschaftliche Flächen" sowie "gemischte Bauflächen"



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

- 7.2.3.16 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 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen auf die Auswirkungen von Lärm- und Lichtimmissionen auf den nördlich verlaufenden Wildtierkorridor, die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen und die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderliche Flächenkompensation hingewiesen.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein für Standort verträgliches Maß an Gewerbeentwicklung zu ermöglichen. Im Fokus steht dabei, dass eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Gärtnereibetriebes erfolgt und gleichzeitig die Ausnutzung der dahintergelegenen, straßenabgewandten Fläche möglich ist.
- 7.2.4.3 Für das geplante Gewerbegebiet soll eine Einbindung in Landschaft sowie eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung in dem Bereich erreicht werden.
- 7.2.4.4 Die Systematik 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. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennznisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb der unterschiedlichen Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO der dezentralen Lage des Plangebietes geschuldet. Es ist erklärter städtebaulicher Wille der planende Gemeinde, Einzelhandelsbetriebe in integrierten, zentraleren Lagen anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Nutzung. Entscheidend ist dabei, dass der Einzelhandel sowohl in seiner Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem betrieblichen Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Handwerksbetriebe zu- und untergeordnet ist. Außerdem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die fußläufig erreichbaren innerörtlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden und übermäßiger Kfz-Verkehr soll in diesem Zusammenhang im Bereich des Plangebietes vermieden werden.

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Die Ausweisung des Gewerbegebietes an dieser Stelle dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe. Diese sollen vorrangig gefördert werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der angrenzenden Bebauung wäre die Errichtung von Tankstellen aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.
- Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, sollen diese nicht Teil des Bebauungsplanes werden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf die Siedlungskörper von Wolpertswende oder Mochenwangen zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
- Aufgrund des Konfliktpotentials zwischen dem Schutzanspruch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO und den möglichen Lärmemissionen von Gewerbebetrieben ist es notwendig, die Erforderlichkeit dieser Nutzungen in den vorliegenden Gewerbegebieten (GE₁ und GE₂) zu hinterfragen. Vor diesem Hintergrund ist anzuführen, dass die geplanten Gewerbegebiete grundsätzlich für die gewerbliche Entwicklung genutzt werden sollen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Wolpertswende nur über wenige Gewerbeflächen verfügt, ist der Aspekt des effizienten Umgangs mit der Fläche bei der Planung zu beachten. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind für die geplanten Gewerbeerweiterung nicht erforderlich und werden deshalb ausgeschlossen. Es kann jedoch für den Betriebsablauf erforderlich sein, dass Betriebsinhaber und Betriebsleiter in räumlicher Nähe zum Betrieb untergebracht sind. Da aufgrund des geringen Umfangs an Bebauung in direkter Nachbarschaft keine Möglichkeit für diesen Personenkreis besteht, Wohnraum zu erschließen, soll die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der Gewerbegebiete ermöglicht werden.

- 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.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 für das Gewerbegebiet GE₂ befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Die Festsetzung ist sinnvoll, weil aufgrund des großen und zu erhaltenden Gehölzbestandes auf dem Grundstück eine effiziente Flächenausnutzung erreicht werden soll. Für das großzügiger geschnittene Gewerbegebiet GE₁ ist im 0,60 ein für die Erfordernisse angemessenes Maß vorgegeben. Aufgrund der in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist auch für dieses Gebiet ein optimales Ausnutzen der Flächenkapazität möglich.
- 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 von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

- 7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise sieht vor, dass Gebäude in allen Richtungen ein Maß von max. 65,00 m erreichen dürfen. Dies ist eine für Gewerbebauten angemessene Vorgabe.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

In den Bereich des Grundstücks, der entlang der "Wolpertswender Straße" verläuft, ist die Baugrenze um 12,00 m vom Fahrbahnrand zurückversetzt. Gemäß Straßengesetz (StrG) ist für Kreisstraßen ein Anbauverbot von 15,00 m für bauliche Anlagen erforderlich. Ausnahmen hiervon sind im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde möglich, sind jedoch fallabhängig und für jedes Vorhaben einzeln zu prüfen. Eine pauschale Ausnahmeregelung ist gegenständlich nicht gegeben. Sofern im Zuge der Abstimmungen mit der Straßenbaubehörde keine Erteilung einer Ausnahme erfolgt, sind unabhängig von der im Bebauungsplan herangerückten Baugrenze die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Hierfür ist im Bebauungsplan eine "Erweiterte Baugrenze" festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Bebauung nur zulässig, wenn zuvor das Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Es besteht jedoch im vorliegenden Fall die begründete Vermutung, dass die Erteilung einer Ausnahme im Rahmen des Ermessensspielraum der Behörde möglich ist. Als Grund dafür ist zum einen anzuführen, dass sich auf dem Gelände bereits ein altes Gewächshaus steht, das in Teilen bis auf etwa 8,00 m an die Kreisstraße heranrückt und insgesamt deutlich näher an der Straße platziert ist. Darüber hinaus ist anzuführen, dass insbesondere der nördliche Teilbereich des Grundstücks durch dichte Strauch- und Baumbewüchse straßennah eingefriedet ist. Eine zusätzliche Sichteinschränkung wäre folglich durch eine dahinterliegende Bebauung nicht gegeben. Auch die weitestgehend ebene Topographie lässt diesbezüglich keine Verschlechterung befürchten. Zuletzt ist auch ein nennenswerter Aspekt, dass entlang der Kreisstraße keine Ausbauabsichten eines Rad- und/oder Fußweges bestehen.

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

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Eine Trafostation wird im westlichen Bereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 festgesetzt.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist im Bereich des Gewerbegebiet GE1 über den "Steinhausener Weg" erschlossen. Für das Gewerbegebiet GE2 ist ein Anschluss ebenfalls an den "Steinhausener Weg" über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst.-Nr.1302 gegeben. In diesem südlichen Bereich des Grundstücks erfolgt jedoch lediglich die Zufahrt zum Grundstück. Aufgrund mangelnder Wendemöglichkeiten auf dem schmal geschnittenen GE2 ist es insbesondere für im Gewerbegebiet übliche Lastkraftwagen erforderlich, eine Ausfahrt ohne vorherige Wende auf dem Grundstück zu schaffen. Diese Ausfahrt erfolgt über eine private Verkehrsfläche im Norden des Grundstücks auf der Flst.-Nr. 1303 (Teilfläche). In diesem Bereich ist bereits im Bestand eine privat genutzte Ein- und Ausfahrt, die fortan als Ausfahrt zur Kreisstraße K 7966 gesichert wird. Zur Sicherung der Ausfahrt werden Sichtflächen gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) festgesetzt.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Wolpertswende / Steinhausener Weg" mit der Linie 20 gegeben.
- 7.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die "Wolpertswender Straße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Mit den jeweiligen Grundstückseigentümern sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen getroffen worden sowie eine entsprechende dingliche Sicherung. Für den Bereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 1262/1 fand am 22.10.2024 ein vor Ort-Termin mit Vertretern der Gemeinde, der zuständigen Fachbehörde sowie den privaten Bauherren statt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der geringfügige Bereich des Sichtdreieckes (ca. 59 m²) aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden kann. Es handelt sich hier um Wiesenflächen, für die ein Ackerumbruchsverbot besteht. Zudem zeichnet sich aktuell nicht ab, dass hier ein Acker entstehen könnte. Höherer Bewuchs als der der Wiese mit ca. 60 cm Höhe ist daher nicht zu erwarten. Aus diesem Grund kann aus heutiger Sicht die Herausnahme es Bereiches aus dem Geltungsbereich und der Sichtfeld-Festsetzung seitens der Fachbehörde vertreten werden.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.8.1 Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm (Technische Anleitung zum

Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist.

- 7.2.8.2 Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet.
- 7.2.8.3 Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Quadratmeter der bebaubaren Industriefläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eventuelle Hindernisse im Schallausbreitungsweg (z.B. durch Gebäude, Topographie etc.) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt.
- 7.2.8.4 Die zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Bericht-Nr.: 21-249 Fassung vom 13.03.2024) ermittelt. Dabei wurden den zwei Teilflächen des Gewerbegebietes Emissionskontingente von tags/nachts 62/45 dB(A) bzw. 64/57 dB(A) zugewiesen.
- 7.2.8.5 Aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Aktenzeichen: 4 CN 7/16, juris, Randnummer 8 geht hervor, dass eine Teilfläche eines Gewerbegebietes uneingeschränkt sein soll. Nach DIN 18005-1 gilt für ein Gewerbegebiet (GE) ein typischer flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts. Bei dieser hinsichtlich der Beurteilungszeiten undifferenzierten typisierenden Betrachtung wird jedoch nicht berücksichtigt, dass die für die Genehmigung und beim Betrieb von Anlagen zulässigen Immissionen, welche durch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm begrenzt werden, zur Nachtzeit ein um 15 dB(A) höheres Schutzniveau festlegen. Hieraus lässt sich bei einer vollständigen Ausnutzung des Emissionspotentials auch ein um 15 dB(A) reduzierter Schalleistungspegel eines Gewerbebetriebes im Nachtzeitraum ableiten. Insofern kann die Verwendung eines für den Tag- und Nachtzeitraum differenzierten gebietstypischen Emissionsansatz von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Sinne der typisierenden Betrachtung der DIN 18005-1 als sachgerecht angesehen werden. Diese Werte entsprechend der typisierten Betrachtung wird in den beiden Teilflächen GE₁ sowie GE₂ eingehalten. In der Teilfläche GE₂ wird der typischer flächenbezogener Schalleistungspegel gemäß DIN 18005-1 von 60 dB(A) nachts um lediglich 3 dB(A) unterschritten. Daher wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen, welche aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Aktenzeichen: 4 CN 7/16, juris, Randnummer 8 hervorgehen im vorliegenden Fall ausreichend berücksichtigt werden.
- 7.2.8.6 Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifizierten Büros nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatzdämpfung) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen)

die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

- 7.2.8.7 Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.
- 7.2.8.8 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8

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

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans "Gewerbeentwicklung Flst.-Nr. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/2 und 1302/1" wird ein Gewerbegebiet westlich des Ortes Mochenwangen ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich im östlichen Bereich um bestehende, aus der Nutzung gefallene Gewächshäuser. Am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Verbindungsstraße zwischen Mochenwangen und Wolpertswende "K 7966". Im nördlichen Bereich befinden sich aus der Nutzungsgefallene Gehölzpflanzungen der ehemaligen Baumschule. Der westliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus Grünland. Südlich im Geltungsbereich befindet sich der "Steinhausener Weg". Das überplante Gebiet schließt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ebenfalls Grünland.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende im östlichen Bereich als "Mischbaufläche" und im westlichen Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Der gewählte Standort ist aufgrund der bisherigen Mischbaunutzung, der hervorragenden Verkehrsanbindung und wegen der relativ ebenen Lage für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft und einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und 0,8, maximalen Gebäudehöhen von etwa 8,7 m sowie Pflanzgeboten als Eingrünung und auf den privaten Baugrundstücken. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Sattel-, das Walm-, das Pult- und das Flachdach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.

- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,90 ha, davon sind 1,14 ha Gewerbegebiet, 0,39 ha Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbeleitgrünflächen und 0,37 ha Grünflächen.
- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 155.126 Ökopunkten wird vollständig über einen Zukauf erbracht.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind im westlichen Bereich des Geltungsbereich Gebiete mit regional besten landwirtschaftlichen Standorten und im östlichen Bereich gemischte Baufläche dargestellt. Zudem werden im östlichen Bereich Hangabwinde nach 1 h dargestellt. Sonstige verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Forst- oder Wasserwirtschaft) sind von der Planung nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 05.2008, zuletzt geändert am 07.06.2016):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende im östlichen Teil als "Mischbaufläche" und im östlichen Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs.3 BauGB).

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

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

Westlich des Plangebietes in einem Abstand von etwa 150 m und nordöstlich in einer Entfernung von ca. 290 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich vor allem um das zusammenhängende und verzweigte Gewässersystem der Schussen und einer Vielzahl an Nebenbächen. Kennzeichnend für das meist schmal entlang von Fließgewässern abge-

grenzte FFH-Gebiet sind alte Auenwälder, strukturreiche Eichen-Hainbuchenwälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der in der Naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 07.07.2023). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldhecke südlich von ehemaligem Weiher bei Stropfel" (Nr. 1-8123-436-8041) befindet sich etwa 85 m östlich des Geltungsbereiches. Östlich daran schließen die "Naßwiese s. altem Weiher s. Stropfel" (Nr. 8123-436-0256), das "Feldgehölz südlich von ehemaligem Weiher bei Stropfel" (Nr. 1-8123-436-8043) und der "Bach südlich Weiher bei Stropfel" (Nr. 1-8123-436-8044) an. Westlich in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das geschützte Biotop "Bach bei Steinhausen" (Nr. 1-8123-436-6996) und das Waldbiotop "Bachläufe SW Stropfel" (Nr. 2-8123-436-3692). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...]" bei Durchführung der Planung).
- Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

Nördlich des Flst.-Nr.1302/1 im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" befindet sich ein in Südwest-Nordost-Richtung verlaufender Wildtierkorridor gem. § 22 NatSchG BW. Die Emissionskontingente in Bezug auf Lärm werden weder tagsüber noch nachts überschritten. Daher ist von keiner Beeinträchtigung auf wandernde Arten auszugehen. Hinsichtlich der Lichtemissionen wurde eine entsprechende insektenschonende Beleuchtung festgesetzt, um möglichen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Zusätzlich wird der Bereich durch die Pflanzung von Streuobst im westlichen und nördlichen Plangebiet und einer zusätzlichen Heckenpflanzung im westlichen Plangebiet abgeschirmt. Der nördliche Gehölzbestand bleibt ebenfalls weitgehend erhalten. Auch hier kann keine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich im östlichen Teil um bestehende, nicht mehr genutzte Gewächshäuser. Am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Verbindungsstraße zwischen Mochenwangen und Wolpertswende "K 7966". Östlich zwischen den ehemaligen Gewächshäusern und der "K 7966" befindet sich eine Hecke aus standortfremden Gehölzen mit einzelnen Bäumen. Im westlichen Teil handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Nördlich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs Gehölzgruppen, die überwiegend aus gebietsfremden Baumschularten besteht. Im südlichen Teil befindet sich die Straße "Steinhausener Weg". Beidseitig der Straße grenzt südlich an den Geltungsbereich bestehende Wohnbebauung an. Nördlich grenzt an das Plangebiet eine weitere intensivlandwirtschaftliche Grünlandfläche sowie eine Baumschulplantage an den Geltungsbereich an.
- Im Nordosten sowie entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Gehölze, die überwiegend nicht heimische oder standortgerechte Arten aufweisen. Diese Gehölze können von Greifvögeln dennoch als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivbeweidung) des westlichen Geltungsbereichs und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Geltungsbereich sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand im Bereich des Grünlandes ist überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeigern dominiert. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen den teils innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Verbindungsstraße "K 7966" und der "Steinhausener Straße" stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt

und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Oktober 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 25.10.2021). Dabei fanden sich innerhalb des einzig begehbaren Gewächshauses ein Nest eines Höhlenbrüters (Blaumeise) und wuchernde Weinranken, die Nistmöglichkeiten für Zweigbrüter darstellen. Innerhalb der Gehölze ist mit Brutvorkommen ubiquitärer Vogelarten zu rechnen, Nester konnten jedoch nicht gefunden werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich daraus als vorherrschender Bodentyp Braunerden und Pseudogley-Braunerden gebildet. Im westlichen Randbereich des Gebiets stehen im Untergrund gemäß der Geologischen Karte holozäne Abschwemmmassen aus "Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen" an. Aus den holozänen Abschwemmmassen haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Pseudogley-Kolluvium entwickelt.
- Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch Bebauung, Versiegelung, die Nutzung von Gewächshäusern und sonstige anthropogene Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhanden.
- Vor allem im westlichen Teil handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Basierend auf dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) am Regierungspräsidium Freiburg (insbesondere Bodenkarte M 1: 50.000) sowie dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und

Naturschutz Baden-Württemberg werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im östlichen unbebauten Bereich und im westlichen Bereich mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung im östlichen unbebauten Bereich eine mittlere Bedeutung (2,0) und den Böden im westlichen Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im östlichen unbebauten Bereich eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) und den Böden im westlichen Bereich eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Insgesamt kommt den Böden sowohl im östlichen als auch im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 0,9 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des östlichen Geltungsbereichs ist eine Schadstoffbelastung des Bodens im Bereich der bestehenden Gewächshäuser nicht auszuschließen.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 100 m verläuft der "Stropfelbach". Westlich innerhalb der FFH-Gebietsabgrenzung in 160m Entfernung verläuft der "Dornacher Riedgraben". Bei beiden Fließgewässern handelt es sich um Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Insbesondere im östlichen Bereich sind bereits große Teile durch bestehende Gewächshäuser und Zuwegungen versiegelt. Im Westen bestehen unversiegelte Grünlandflächen, auf denen das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet bereits durch die im östlichen Bereich bestehende Bebauung Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}).
- Aufgrund der östlich, nördlich und westlich des Geltungsbereichs liegenden Hügeln und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 9°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei ca. 1.200 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Hangabwinde nach 1 h die von Norden in Richtung Süden fließen. Daher besteht eine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Der östliche Bereich des Geltungsbereichs ist bereits teilweise durch Gewächshäuser bebaut und versiegelt. In diesem Bereich findet bereits insbesondere in den Sommermonaten eine Wärmeabstrahlung statt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die stark befahrene Verbindungsstraße zwischen Wolpertswende und Mochenwangen "K 7966" ist die Luftqualität erheblich vorbelastet. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Wolpertswende liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Bodenseebeckens innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Das von Jungmoränen überzogene Molassehügelland ist grundsätzlich durch typische Vorstoßformen des Rheingletschers (Drumlin) und durch die bei seinem Rückzug entstandenen Teilbecken gekennzeichnet. Die Becken selbst nehmen heute große, vielfach teilkultivierte Moorflächen bzw. in Verlandung begriffene Seen ein. Ein Beispiel hierfür stellt der 2,5 km nordwestlich des Plangebietes liegende "Vorsee" dar.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich im östlichen Teil um bereits bestehende Mischbebauung und im westlichen Teil um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Hauptort Wolpertswende und

dem Teilort Mochenwangen. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten und Südwesten auf. Östlich grenzt an die "K 7966/Wolpertswender Straße" an den Geltungsbereich an, der südliche Bereich wird durch den teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegenden "Steinhausener Weg" begrenzt. Innerhalb des Plangebietes keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente. Bei den im nördlichen Bereich bestehenden Gehölze handelt es sich um ehemalige Anpflanzungen einer Baumschule. Aufgrund der nicht heimischen Artenzusammensetzung werden diese nicht als Landschaftsbildprägend eingestuft.

- Aufgrund der weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen und des leichten Gefälles bestehen Blickbeziehungen und der Geltungsbereich ist gut einsehbar. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird im östlichen Bereich bereits als gemischte Baufläche genutzt und im westlichen Teil landwirtschaftlich. Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich aktuell Gewächshäuser, deren Abriss im Zuge der Planung vorgesehen ist, sowie einzelne Gehölze. Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Wanderwege befinden sich nicht im oder angrenzend an das Plangebiet. Es besitzt keine nennenswerte Naherholungsfunktion.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt

die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs eine Neigung in Richtung Süden aufweist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 184 m. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

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

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

- 8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland sowie die Gewächshäuser und der Baumbestand als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung, Gewächshäuser, Bäume), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des

Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Auch die Gewächshäuser werden im Zuge der Neubauung abgerissen. Der nördliche Baumbestand wird erhalten. Der Baumbestand entlang der "K 7966/Wolpertswender Straße" wird in Abhängigkeit des Bauvorhabens entfernt. Da durch das Plangebiet im östlichen Bereich bereits bebaute Fläche überplant wird und im südlichen Bereich bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Im Bereich der geplanten Streuobstfläche als Eingrünung (private Grünfläche als Ortsrandeingrünung) ist dagegen eine Ansiedlung von Arten möglich.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft zumindest im Bereich der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese und Hecke als Eingrünung) eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich heimische Gehölze der festgesetzten Pflanzliste (s. Kapitel 2.4 Pflanzungen in dem Baugebiet). Innerhalb der nicht bebaubaren Gewerbefläche sind max. 5 % nicht heimisch und/oder standortgerecht Pflanzenarten zulässig. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 25.10.2021) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Abriss und Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Schutz des Kronen- und Wurzelbereichs der östlich angrenzenden, nicht zu rodenden Gehölze gem. DIN 18920). Zudem sind als Ersatz für den Wegfall der Nistmöglichkeit Nistkästen anzubringen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. In der westlichen Grünfläche ist eine Eingrünung durch eine Streuobstpflanzung vorgesehen, die in der nördlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von

Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40 °C erreicht. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

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

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

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

- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,9 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Aufgrund der möglicherweise vorkommenden Schadstoffbelastungen aufgrund der ehemaligen Nutzung des östlichen Geltungsbereichs als Gewächshaus, ist für die Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben im Zuge der Erdarbeiten beim Rückbau und bei der anschließenden Neubebauung eine Fachbauleitung Altlasten zu bestellen. Die Fachbauleitung Altlasten ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 und 0,8 können bis zu etwa 0,94 ha des Plangebietes voll- und teilversiegelt werden. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher hoch (festgesetzte GRZ: 0,6 und 0,8 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

- Aufgrund der Größe des Vorhabens ist für die Baugenehmigung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamem, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	-
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	-
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	-

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 0,6 und 0,8 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,94 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind und vor allem im östlichen Bereich bereits bebaut ist, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Die Regenwasser-Entwässerung erfolgt für beide Grundstücke getrennt. Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser wird deshalb jeweils gesammelt, einer Retentionsmulde/-einrichtung zugeführt und gedrosselt zu einem offenen Gewässer abgeleitet. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt für das Flst.-Nr 1302/1 für ein 100-jähriges Regenereignis und für das Flst.-Nr. 1300/1 für ein 30-jähriges Regenereignis, die Anlagen werden zum Schutz der Gewässer im Havariefall mit Schiebern ausgestattet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser,	–

dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
--	--	----

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	-
-------------------------	--------------------	---

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser von beiden Grundstücken wird getrennt über jeweils neu herzustellenden Schmutzwasserleitungen der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Regenwasser-Entwässerung erfolgt für beide Grundstücke getrennt. Eine Versickerung Vorort ist aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser wird deshalb jeweils gesammelt, einer Retentionsmulde/-einrichtung zugeführt und gedrosselt zu einem offenen Gewässer abgeleitet.
- Bereich Flst.-Nr 1302/1: Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt für ein 100-jähriges Regenereignis, die Anlagen werden zum Schutz der Gewässer im Havariefall mit Schiebern ausgestattet. Zur Sammlung des Regenwassers wird innerhalb der Baufläche eine Retention erstellt. Die Ableitung des gedrosselten Regenwassers erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal auf dem Grundstück, dieser mündet im "Steinhausener Weg" in den öffentlichen Regenwasserkanal, der nach etwa 400m in Mochenwangen in den "Krummensbach" einleitet. Aufgrund der Hochwasserproblematik am "Krummensbach" in der Ortslage Mochenwangen wird die Drosselleistung zum "Krummensbach" auf eine Menge von 10 l/s*ha(red) reduziert.
- Bereich Flst.-Nr. 1300/1: Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt für ein 30-jähriges Regenereignis, die Anlagen werden zum Schutz der Gewässer im Havariefall mit Schiebern ausgestattet. Das gesammelte Regenwasser wird über Leitungen einem Retentionsbecken am südwestlichen Grundstücksrand zugeführt. Das Regenwasser wird mit einer Drosselmenge von 15 l/s*ha(red) über eine neue Regenwasserleitung in den etwa 170 m westlich verlaufenden "Dornacher Riedgraben" eingeleitet. Dieser mündet etwa 600 m weiter südlich, außerhalb der Ortslage, ebenfalls in den "Krummensbach". Der Überlauf aus dem Becken erfolgt großflächig über die landwirtschaftlichen Grundstücke in Richtung Bach.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

- Die Grundstücke können sich jeweils über die Erstellung eines Walls zur Abfangung des bei Starkregen abfließenden Oberflächenwassers schützen. Das Wasser wird somit vom Flst.-Nr. 1300/1 in Richtung Westen zum "Dornacher Riedgraben" oberflächlich abgeleitet, vom Flst.-Nr. 1302/1 wird das Wasser in Richtung Osten abgeleitet und fließt oberflächlich in den Straßengraben. Aufgrund der Topographie des Geländes und der unterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist durch das Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 keine negative Auswirkung auf Unterlieger oder Angrenzer zu erwarten. Zum Schutz der Unterlieger bei Starkregen durch die Erschließung des Gebiets von Flst. 1302/1 wird die geplante Retention für Regenwasser so ausgestaltet, dass auch bei Starkregen das Oberflächenwasser gesammelt und schadlos abgeleitet werden kann. Die Rückhaltung soll am tiefsten Punkt des Gebiets als offenes Becken entlang der südlichen Grenze erstellt werden. Dadurch wird wild abfließendes Wasser aus dem Gebiet direkt in das Becken oberflächlich eingeleitet. Das Volumen des Rückhaltebeckens wird auf ein 100-jähriges Regenereignis bemessen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern, der zu erhaltenden Gehölze im nördlichen Bereich als Frischluftproduzenten und der Ausbildung einer Grünfläche mit Streuobstbäumen und einer Heckenpflanzung im westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes, der vorgesehenen Nutzung und dem Ausschluss von Feuerungsanlagen nur geringfügig zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehenden "K 7966" und den "Steinhausener Weg" erschlossen. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission

von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Streuobstpflanzungen zur Ortseingrünung und Baumpflanzungen zur Durchgrünung) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung. Blickbeziehungen in nördliche und westliche Richtung werden zum Teil eingeschränkt, da jedoch ein Teil des Geltungsbereichs bereits bebaut ist, ist dieser Eingriff nicht erheblich. Zudem gehen das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche verloren. Der prägende Baumbestand im nördlichen Geltungsbereich bleibt erhalten.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung mit Streuobstbäumen im nördlichen und westlichen Bereich sowie einer Heckenpflanzung im westlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Die für die Baugebiete festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (ortstypischen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen als Ortrandeingrünung im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung einer Streuobstwiese entlang des Geltungsbeereichs in nördlicher und westlicher Richtung) erhöht.
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

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

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch eine nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in südliche Wohnbebauung und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

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

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Windenergie werden empfohlen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

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

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

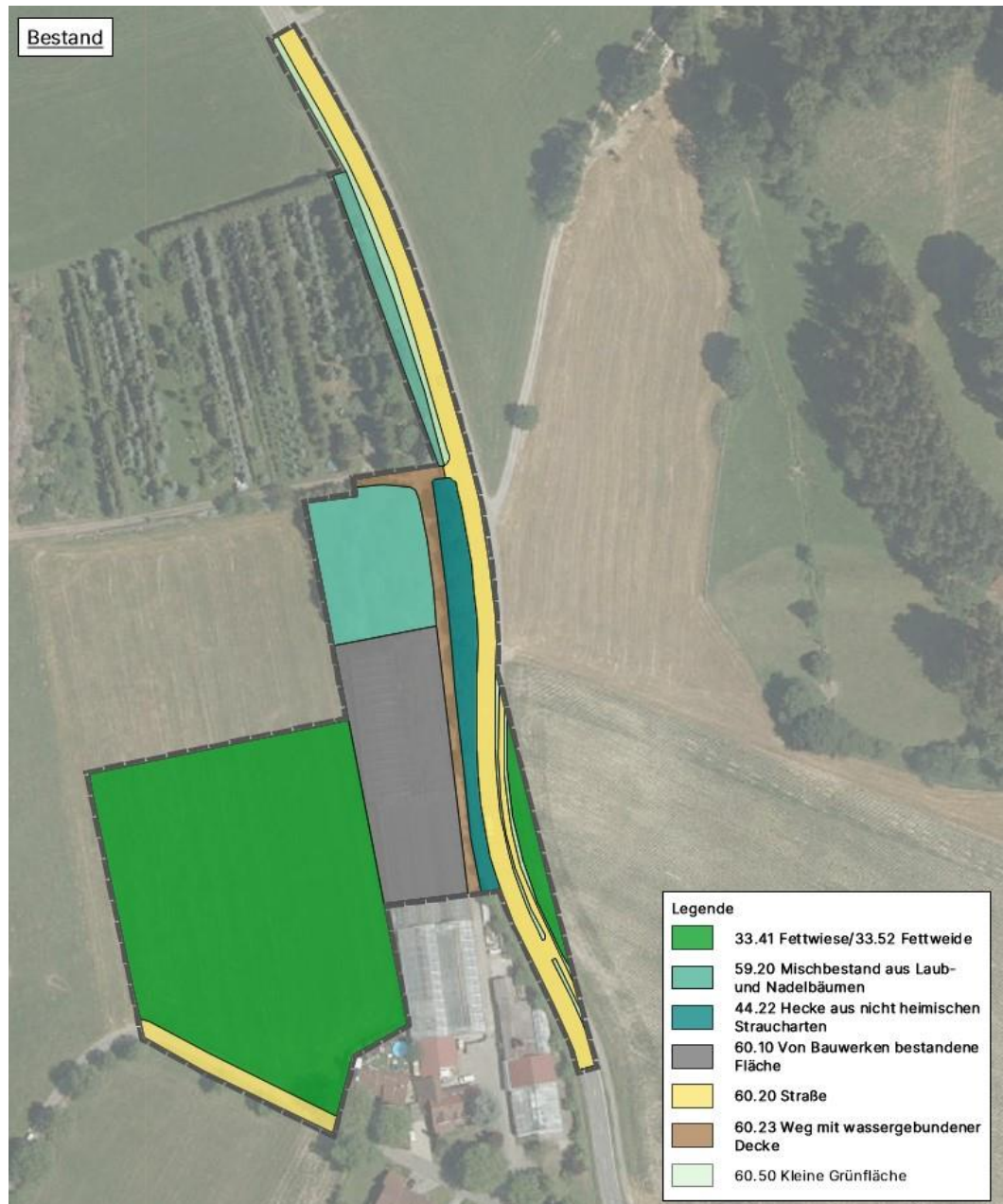
8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs-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

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

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im nördlichen Geltungsbereich (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung





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

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

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	346	10	3.460
33.52	Fettweide (artenarm)	9.013	8	72.102
59.20	Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	2.114	14	29.596
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	947	7	6.630
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	2.672	1	2.672
60.23	Weg mit wassergebundener Decke	628	1	628
60.20	Straße	2.770	1	2.770
60.50	Kleine Grünfläche	556	4	2.226
	Summe Bestand	19.046		120.083

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	346	10	3.460
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Buchenhecke)	169	10	1.688
59.20	Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	1.387	14	19.418
60.20	Straße	2.934	1	2.934
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	9.135	1	9.135
60.50	Kleine Grünfläche	1.356	4	5.424
60.60	Garten	2.609	6	15.654
60.60	Garten (6 + Streuobst 6)	1.111	12	13.332
	Summe Planung	19.046		71.045

	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			71.045
	Summe Bestand			120.083
	Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)			-49.038

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 49.038 Ökopunkten.

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

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

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

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,67, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 9.115 m²
- festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen: 20 m²
- nicht versiegelbare Fläche innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche: 2.279 m² (Privatgarten)
- festgesetzte Grünflächen im Plangebiet: 3.342 m².
- festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. "Steinhausener Weg" und "K7966"): 2.934 m²
- festgesetzte Verkehrsbegleitgrünflächen: 1.357 m²

Von dieser Gesamtfläche von 19.083 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung ("Steinhausener Weg": 408 m², "K 7966": 2.362 m², Bestandsbebauung: 2.672 m²) und Teilversiegelung (Zufahrt: 628 m², bestehende Verkehrsgrünflächen: 556 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung (voll- und teilversiegelt) von 9.401 m².

- 8.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im geplanten Versickerungsbereich ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. Für die Böden in diesem Bereich wird eine Bewertung von 0-0-1 nach dem Eingriff angesetzt.

Bestand (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Braunerde & Pseudogley-Braunerde / Pseudogley-Kollivium	12.420	2-3,5-2,5 (2,67) 2,5-2,5-3 (2,67)	10,67	132.478
teilversiegelte Fläche	1.184	0-0-1 (0,33)	0,33	1.579
versiegelte Flächen (Bestandsbebauung + Straße)	5.442	0-0-0 (0)	0	0
Summe	19.046			134.057

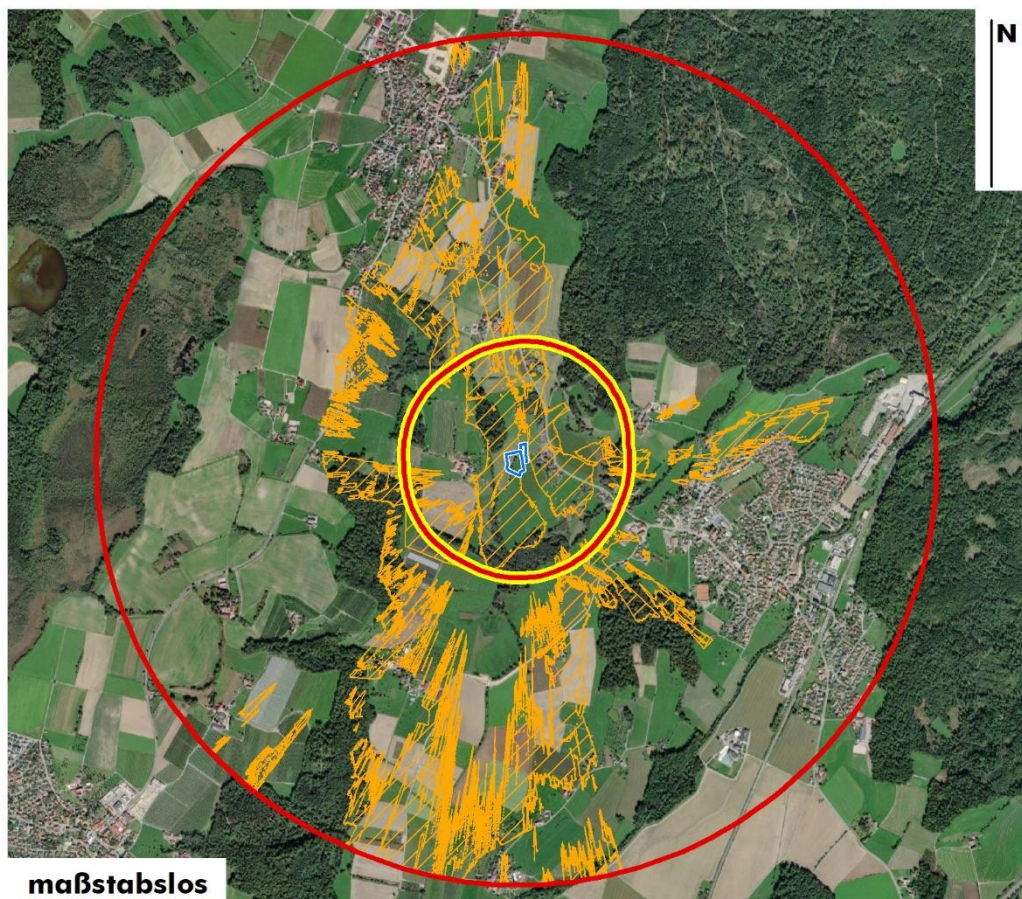
Planung (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
versiegelte Flächen	12.068	0-0-0 (0)	0	0
teilversiegelte Fläche	1.686	0-0-1 (0,33)	0,33	2.242
unversiegelte Flächen	5.292	2-3,5-2,5 (2,67) 2,5-2,5-3 (2,67)	10,67	56.448
Summe	19.046			58.690

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	58.690
Summe Bestand	134.057
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-75.367

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 75.367 Ökopunkten.

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

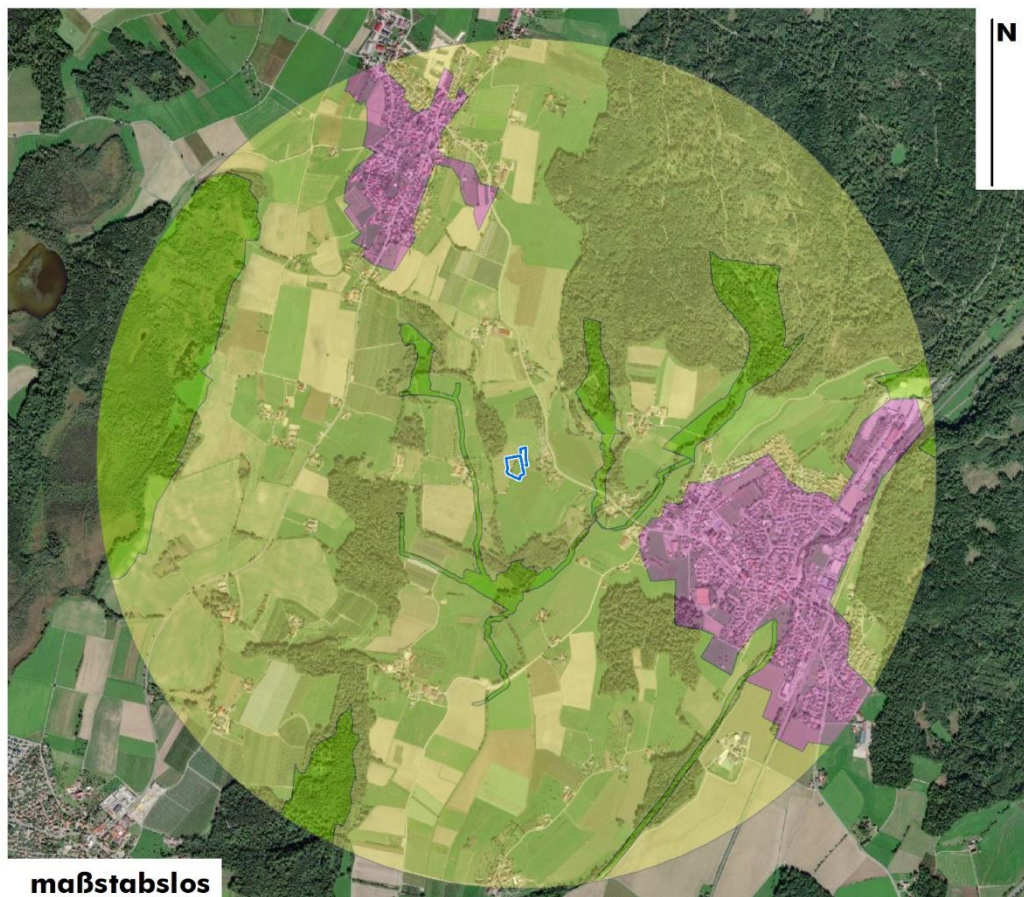
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



maßstabslos

— Baugrenze 500m 2000m Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die Raumeinheiten "zwei" umfasst das Zentrum des Kreissegments. Hierbei handelt es sich um das Ortsgebiet von Wolpertswende und Mochenwangen. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da die vorhandene Bebauung die Geländeformen noch geringfügig erkennen lässt. Der überwiegende Teil der um das Plangebiet liegenden Flächen wird der landschaftsästhetischen Bedeutung "3" zugeordnet, da es sich um dörfliche bis ländliche Bereiche handelt, in denen zahlreiche Rad- und Wanderwege vorhanden sind und die Nutzung die Landschaftsformen eher verstärkt als verdeckt. Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da dieser Bereich innerhalb der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete "Schussenbecken mit Tobelwälder südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) und "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341)) liegt.



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich zwei neue Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung errichtet werden, wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit1} & \text{Raumeinheit2} \\ \text{beeinträchtiger Wirkraum} & \text{beeinträchtiger Wirkraum} \\ \text{[m}^2\text{]} & \text{[m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} + \right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 2 Fläche [m ²]	Bedeutung	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
442.442	3	0,4	0,2	0,1	10.619

Wirkzone II

Raumeinheit 3 Fläche [m ²]	Bedeutung	Raumeinheit 3 Fläche [m ²]	Bedeutung	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
1.668.309	3	5.166	4	0,4	0,1	0,1	20.102

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

30.721

8.2.4.12 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

Ökopunkte

Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

- 49.038

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-75.367
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-30.721
<hr/>	
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	-155.126

8.2.4.13 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit nicht vollständig abgedeckt. Der verbleibende Bedarf an 155.126 Ökopunkten wird über einen Zukauf erfolgen. Dieser wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene "Wolpertswender Straße" und der "Steinhausener Weg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

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

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

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

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

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)

- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

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

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

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

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

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/2 und 1302/1" wird ein Gewerbegebiet westlich des Ortes Mochenwangen ausgewiesen.

8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich im östlichen Bereich um bestehende, aus der Nutzung gefallene Gewächshäuser. Am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Verbindungsstraße zwischen Mochenwangen und Wolpertswende "K 7966". Im nördlichen Bereich befinden sich aus der Nutzungsgefallene Gehölzpflanzungen der ehemaligen Baumschule. Der westliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus Grünland. Südlich im Geltungsbereich befindet sich der "Steinhausener Weg". Das überplante Gebiet schließt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ebenfalls Grünland. Die Flächen des Geltungsbereichs sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende im östlichen Bereich als "Mischbaufläche" und im westlichen Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich

keine gesonderten Aussagen. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der Anbindung gute Bedingungen für eine gewerbliche Nutzung auf. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

- 8.3.3.3 Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldhecke südlich von ehemaligem Weiher bei Stropfel" (Nr.1-8123-436-8041) befindet sich etwa 85 m östlich des Geltungsbereiches. Östlich daran schließen die "Naßwiese s. altem Weiher s. Stropfel" (Nr. 8123-436-0256), das "Feldgehölz südlich von ehemaligem Weiher bei Stropfel" (Nr.1-8123-436-8043) und der "Bach südlich Weiher bei Stropfel" (Nr. 1-8123-436-8044) an. Westlich in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das geschützte Biotop "Bach bei Steinhausen" (Nr.1-8123-436-6996) und das Waldbiotop "Bachläufe SW Stropfel" (Nr. 2-8123-436-3692). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches.

Westlich des Geltungsbereichs in einem Abstand von etwa 150 m und nordöstlich in einer Entfernung von ca. 290 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich vor allem um das zusammenhängende und verzweigte Gewässersystem der Schussen und einer Vielzahl an Nebenbächen. Kennzeichnend für das meist schmal entlang von Fließgewässern abgegrenzte FFH-Gebiet sind alte Auenwälder, strukturreiche Eichen-Hainbuchenwälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs.1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt.

Bei Berücksichtigung in der naturschutzfachlichen Praxis zu treffenden Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 07.07.2023). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild durch die flächige Versiegelung sowie einer Bebauung der aus der freien Landschaft einsehbaren Flurstücks.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasser-durchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund von Produktionsabläufen und regelmäßigem Befahren (u.a. LKW) einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink,

Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 155.126 Ökopunkten wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt. Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auszugleichen, werden Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen befindet sich im Gemeindegebiet Überlingen. Bei den Ökokonto-Maßnahmenflächen (Aktenzeichen: 435.02.022) handelt es sich um eine Maßnahmenfläche auf der Gemarkung Bambergen (Fl.-Nrn. 103/0 und 104/0). Das Ausgleichskonzept sieht eine Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in einen Streuobstbestand auf einer Magerwiesennutzung und eine Entwicklung von extensivem Grünland vor. Die Ökokonto-Maßnahmenfläche umfasst eine Gesamtflächen-größe von 2,65 ha. Insgesamt konnten durch die Maßnahme 344.167 Ökopunkte (351.907 Ökopunkte incl. Zinsertrag) generiert werden. Von der Maßnahme werden der Planung 155.126 Ökopunkte zugeordnet.

- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die zu überplanende Fläche voraussichtlich weiterhin im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Der östliche Teil bleibt wie bisher bebaut. Die Gehölze im Norden und entlang der Straße bleiben ebenfalls unverändert bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Wolpertswende)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- Schriftliche Stellungnahmen zur Machbarkeitsuntersuchung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von September bis Oktober 2021 und zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von November bis Dezember 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Raumordnung, zur Landwirtschaft und zum Naturschutz), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz und allgemeinen Hinweisen), des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (zur nicht Betroffenheit von Wald), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung), des BUND (zum naturschutzrechtlichen Ausgleich), der Handwerkskammer Ulm (zu Gewerbelärmimmissionen, zur schalltechnischen Untersuchung sowie zur Geräuschkontingentierung sowie des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Straßenbau (zu Entwässerung, Bepflanzung, Immissionen sowie Versorgungs- und Abwasserleitungen), Grundwasser (keine Bedenken), Bodenschutz (zum Vorkommen von Tonböden, zum Erdmassenausgleich und zur Kombination von Bodenmaterial), Altlasten (zu möglichen vorkommen von Schadstoffbelastungen des Bodens im Bereich der Gewächshäuser) und des Naturschutzes (zum Artenschutz mit der Erfordernis einer Eingrünung, zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, zur Erfordernis einer FFH-Vorprüfung, zu Minimierungsmaßnahmen als Insektenschutz, zur Landschaftsplanung mit Al-

- ternativstandorten, zur Erfordernis eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zur Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen zu Lärmimmissionen, alternativen Planungen, Bodenversiegelungen, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung
 - Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 12.12.2022 im Landratsamt Ravensburg mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (Gewerbelärmimmissionen, Geräuschkontingentierung sowie schalltechnische Untersuchung), Landschaftsplanung und Artenschutz (zum Wildtierkorridor und Erhalt der vorhandenen Gehölze, zur artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, zu Eingrünungsmaßnahmen, zur Regelung der Beleuchtung, zum Geltungsbereich, zur Durchführung einer FFH-Vorprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
 - Schriftliche Stellungnahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von August bis September 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz und allgemeinen Hinweisen), des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (zur nicht Betroffenheit forstrechtlicher/-fachlicher Belange), des Landesamtes für Denkmalpflegen (ohne Anregungen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen des Regionalplanes und keiner weiteren Anregungen), IHK Bodensee-Oberschwaben (zum Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg), des Polizeipräsidiums Ravensburg (zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche), des BUND (zur Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich und alternativen Standorten), des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Bauleitplanung (zur Emissionskontingentierung, zu Solar- und PV-Anlagen auf den Dächern, zur Entwässerung), Straßenbau (zu Entwässerung, Bepflanzung, Versorgungs- und Abwasserleitungen sowie Immissionen), Verkehr (zu Sichtfelder und zur Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme), Forst (zur nicht Betroffenheit forstrechtlicher Belangen und zum Wildtierkorridor), Gewerbeaufsicht (zur Lärmkontingentierung sowie zur Verkehrsentwicklung), Altlasten (zur möglichen Schadstoffbelastung des Bodens im Bereich der Gewächshäuser), Bodenschutz (zum Kompensationsbedarf), Grundwasser (zu Untergeschossen im Grundwasserbereich und Hinweis zur Grundwasserbenutzung), Oberflächengewässer (zu betroffenen Gewässern, zum Oberflächenabfluss, zur Starkregenrisikovor-sorge und Wasserabfluss sowie zu Hochwasserereignissen, zum Retentionsbecken und zur privaten Grünfläche), Abwasser (Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen sowie zur Bemessung der Schmutzwasserkanalisation) und des Naturschutzes (zum Artenschutz mit Eingrünung und Artenschutzmaßnahmen, zur Dimensionierung der Retentionsmulde und der Überlastungshäufigkeit sowie zum Zukauf und der Zuordnung der Ökopunkte)

- Schriftliche Stellungnahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von April bis Mai 2024 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Ravensburg (zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche) und des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Bauleitplanung (zu den Gehölzen der ehemaligen Baumschule), Forst (zur nicht Betroffenheit forstrechtlicher Belangen), Straßenrecht (zu Sichtfelder, zur Entwässerung, zur Bepflanzung sowie zu Immissionen), Oberflächengewässer (zu betroffenen Gewässern, zum Gewässerrandstreifen, zu Einleitungen, zum Oberflächenwasserabfluss, zur Starkregenerisikovorsorge und Wasserabfluss § 37 WHG), Bodenschutz (zum Kompensationsbedarf im Schutzgut Boden) und des Naturschutzes (zum Zukauf und der Zuordnung der Ökopunkte und zum Artenschutz)
- Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn.1300/1 und 1302/1" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 07.07.2023 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das westlich und östlich liegende FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 25.10.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 13.03.2024 (zu den Gewerbelärmimmissionen und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper umfassen das Satteldach, Walm-
dach, Pultdach und Flachdach. Dadurch soll erreicht werden, dass verschie-
dene Formen zur Umsetzung gewerblicher Bauformen ermöglicht wird. Dies
ist im Gewerbegebiet sinnvoll, um unterschiedlichen Gewerbebetrieben eine
sinnvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Aufgrund der geringen Größe
des Gebietes sowie der geplanten Eingrünung sind städtebauliche Fehlent-
wicklungen aufgrund der Dachform unwahrscheinlich.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist in Abhängigkeit zur jeweiligen Dachform
so gewählt, dass keine wuchtigen oder überdimensionierten Dachlandschaf-
ten entstehen können. Gleichzeitig bietet es ein im Sinne der Bauherrschaft
breit gefasstes Spektrum an Dachneigung. Es ermöglicht auch eine effiziente
Ausnutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, ohne dass hierzu Auf-
ständerungen erforderlich wären.
- 9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikan-
lagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf
den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt
eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis
max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw.
Photovoltaikanlage zu messen.
- 9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen
der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung indivi-
dueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis
Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und
ruhigen Gesamtbild im Hinblick auf die Umgebungsbebauung. Die Farben ent-
sprechen dem bisherigen Gebäudebestand. Die Farben fügen sich erfah-
rungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.5 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften sind bewusst rest-
riktiv gehalten. Die zulässigen Farbtöne umfassen Farben von grauweiß bis
anthrazit sowie kupferbraun bis oxitrot. Durch die Vorgabe soll sichergestellt
werden, dass auffällige Farbtöne oder landschaftliche unvorteilhafte Farben
keinen Einzug in das Gewerbegebiet finden. Dennoch spiegelt sich im gewähl-
ten Spektrum eine für Gewerbebauten attraktive und übliche Farbwahl wie-
der, sodass die Einschränkung für die Bauherrschaft durch die Vorgabe als
hinnehmbar zu beurteilen ist.
- 9.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird
verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u.U.
nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

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. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

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 (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie es geringen Maßes an Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht erkennbar.

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, Eingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,90 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,14	60,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,37	19,5 %
Private Verkehrsfläche	0,02	1,0 %
Private Grünflächen	0,37	19,5 %

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 Schussental-Rotachtal, Berg

- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird 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 Bei der Planänderung vom 15.04.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.04.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.04.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 15.04.2024 enthalten):

- Klarstellende Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.1 (Gewerbegebiet 1 und 2)
- Änderung des Gewerbegebietes 2 im Bereich der Grünfläche
- Anpassung der Bezugsflächen für die Emissionskontingente
- Aufnahme einer erweiterten Baugrenzen
- Anpassung der Baugrenze in der Planzeichnung
- Anpassung der privaten Grünfläche auf dem Flst.-Nr. 1302/1
- Anpassung der Pflanzbindung auf der privaten Grünfläche (Flst.-Nrn. 1302/1)
- Erweiterung der privaten Verkehrsfläche in Richtung Westen
- Aufnahme der Sichtflächen im Bereich der privaten Verkehrsfläche auf die K 7966 als Festsetzung
- Aufnahme einer "Pflanzung" zur westlichen Ortsrandeingrünung
- Aufnahme der Festsetzung "Versorgungsanlagen für Elektrizität"
- Änderung der Festsetzung "Entwässerung in den privaten Grundstücken"
- Aufnahme der Festsetzung "Retentionsbereich"
- Aufnahme von "Flächen für die Landwirtschaft"
- Aufnahme von "Flächen für Wald"
- Anpassung der privaten Grünfläche 2 auf die geänderte Retentionsfläche

- Ergänzung der zugeordneten Ausgleichsfläche unter Kapitel 3
- Änderung der Planzeichen der Hinweise zum Anbauverbot und zur Einschränkung baulicher Anlagen
- Ersatzloses Streichen des Hinweises "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Aufnahme der im Plangebiet verlaufenden "Wasserleitung"
- Hinweisliche Aufnahme eines "Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes" außerhalb des Geltungsbereiches
- Ergänzung des Hinweises "Bodenschutz"
- Ergänzung des Hinweises "Überflutungsschutz"
- Aufnahme des Hinweises "Altlasten und Gewässerschutz"
- Ergänzung der "Ergänzenden Hinweise"
- Aktualisierung Rechtsgrundlagen
- Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 23.10.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.11.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.10.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 18.11.2024 enthalten):

- Anpassung der Sichtdreiecke nach RAL in der Planzeichnung
- Herausnahme des Grundstückes mit der Flst.-Nr.1262/1 aus dem Geltungsbereich; Entfall des festgesetzten Sichtdreieckes in diesem Bereich, Weiterführung rein hinweislich; entsprechende Anpassung aller betroffenen Textteile
- Anpassung der Nutzungskordel zur Trennung unterschiedlicher Grünflächen (Anpassung der Darstellung in der Planzeichnung)
- Änderung der Festsetzung "Flächen für Wald" zu "Private Grünfläche 3 als Pufferzone"
- Anpassung der Festsetzung "Entwässerung der privaten Grundstücke"
- Anpassung des Hinweises "Überflutungsschutz"
- Ergänzung des Hinweises "Ergänzende Hinweise"

- Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick entlang des "Steinhausener Weg" in Richtung Osten



Blick von Südwesten über das Plangebiet auf das bestehende Gewächshaus (wird im Zuge der Bauausführung abgebrochen)



Blick von Südosten auf die "Wolpertswender Straße", das bestehende Gewächshaus sowie die straßenbegleitende Eingrünung sind im Hintergrund erkennbar



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2023. Der Beschluss wurde am 07.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 11.04.2023 bis 05.05.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.08.2023 bis 22.09.2023 (Billigungsbeschluss vom 07.08.2023; Entwurfsfassung vom 22.06.2023; Bekanntmachung am 11.08.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 15.04.2024 (Billigungsbeschluss vom 15.04.2024; Bekanntmachung am 26.04.2024) sowie zu der Entwurfsfassung vom 23.10.2024 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2024; Bekanntmachung am 22.11.2024) der Öffentlichkeit per Veröffentlichung im Internet Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.12.2022 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 23.08.2023 (Entwurfsfassung vom 22.06.2023; Billigungsbeschluss vom 07.08.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 15.04.2024 (Billigungsbeschluss vom 15.04.2024; Anschreiben vom 22.04.2024) sowie zu der Entwurfsfassung vom 23.10.2024 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2024; Anschreiben vom 19.11.2024) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.01.2025 über die Entwurfsfassung vom 23.10.2024.

Wolpertswende, den 27.01.2025

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 23.10.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.01.2025 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolpertswende, den 27.01.2025

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolpertswende, den

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.06.2023

Plan geändert am: 15.04.2024

Plan geändert am: 23.10.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle/

Dipl.-Geogr. Ulrike Dintzer

Landschaftsplanung

B.Eng. Sandra Edelmann

Immissionsschutz

B.Sc. Philipp Kurz

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.