SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung



Gemeinde Wolpertswende
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf
Fassung 02.12.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

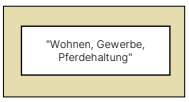
		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	16
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Hinweise und Zeichenerklärung	19
6	Satzung	28
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
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	42
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	76
10	Begründung – Sonstiges	77
11	Begründung – Bilddokumentation	79
12	Verfahrensvermerke	81

1 Rechtsgrundlagen

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	**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)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
1.7	**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)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.225)

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

2.1



"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung")" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung eines Wohnhauses, gewerblichen Nutzungen und Reitanlagen.

Zulässig sind:

- ein Wohngebäude für Betriebsleiter und deren Kinder
- eine Lager- und Montagehalle für Wohnmobile inkl. Wasch- und Lagerbereich (Halle 1)
- eine weitere Lager- und Montagehalle (Halle 2)
- Veranstaltungsräume (z.B. Eventkeller)
- Anlagen zur Unterbringung von Pferden sowie im Zusammenhang damit benötigte Gebäude und Räume zur Versorgung der Tiere
- Reitplätze, Koppeln sowie sonstige Außenanlagen zur Pferdehaltung
- Nebenanlagen, die den o.g. Nutzungszwecken dienen
- Garagen
- Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen

(siehe Planzeichnung)

2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40.

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

2.3 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)

2.4 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)**

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse 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.

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

2.5

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für (Haupt-)Gebäude)

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

2.6



Umgrenzung von Flächen des **Reitplatzes**

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

2.7 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. überdachte Heulagerflächen bis 80 m², Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Pool, Gartenhäuschen, etc.) zulässig. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.8 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Fuß- und Radweg**

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

2.9 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.10 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) über geeignete Maßnahmen zurück zu halten (Retentionsbereich, Zisterne) und von hier gedrosselt entweder in den Vorfluter (hier: Schussen) ein- oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

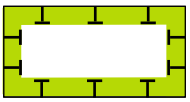
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.11 

Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen

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

2.12 

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme (zur Förderung der Artenvielfalt);

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche als Ausgleichsmaßnahme umzusetzen:

Gehölzpflanzungen

– Es sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 1. Wuchsklasse und 2. Wuchsklasse aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu pflanzen.

Gebüsch mittlerer Standorte

– Es sind gemäß der Planzeichnung Sträucher aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu pflanzen.

Extensivgrünland

– Zur Umwandlung des Grünlandes in extensives Grünland und einer Erhöhung der Artenvielfalt, ist eine Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen vorgesehen. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband Landkreis Ravensburg e.V. durchzuführen.

– Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.

– Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland".

– Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind, nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung, auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche.

– Die Flächen sind in den ersten 5 Jahren durch 3- bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Nach 5 Jahren ist das Grünland durch zweischürige Mahd pro Jahr zu pflegen. Dabei darf ausschließlich insektenfreundliches Mähwerk mit einer Schnitthöhe von 10 cm zum Einsatz kommen. Je nach Vegetationsentwicklung ist der erste Mahdzeitpunkt zwischen Anfang und Mitte Juni zu wählen.

- Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden. Bei der 2. Mahd ist ein überjähriger Altgrastreifen zu erhalten, dieser kann im darauffolgenden Frühjahr mit der 1. Mahd gemäht werden.
- Eine Saug-Mahd oder der Einsatz von Mulchrobotern sind aus Gründen des Insekten- und Amphibienschutzes nicht zulässig.
- Auf eine Düngung und den Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche als CEF-Maßnahme umzusetzen:

Zauneidechsenhabitat

- Für die Zauneidechse sind auf einer Gesamtfläche von 250 m² spezifische Habitattypen umzusetzen. Diese müssen Totholzhaufen, Steinschüttungen und Sandlinsen enthalten.
- Die Ausgleichsfläche der Zauneidechsen ist auf der im Norden des Plangebiets geplanten Grünfläche umzusetzen (ca. 140 m vom aktuellen Lebensraum entfernt). So kann eine schnelle Abwanderung/Vergrämung der Tiere im nahen gelegenen räumlichen Umfeld ermöglicht werden.
- Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sind auf 1/3 (ca. 80-85 m²) dieser Ausgleichsfläche umzusetzen, der Rest verbleibt als Nahrungshabitat.
- Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

– Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten.

– Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.

– Um die CEF-Maßnahmen ist ein Grasstreifen von 2 m Breite mit zweischüriger Mahd zu pflegen, um geeignete Nahrungshabitate zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

– Um eine gerichtete Abwanderung zu unterstützen kann das Habitat zusätzlich mit einem Reptilienzaun eingegrenzt werden, der nur in Richtung des Ersatzhabitats bzw. des Altgrasstreifens geöffnet ist bzw. bei geschlossenem Zaun in Richtung Ersatzfläche für die Tiere zum Verlassen des Bereichs überquerbar bleibt (z.B. durch einseitige Aufschüttung von Erdkegeln bis zur Zaunoberkante).

Änderungen

– Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes und der Pflege/Entwicklung sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

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

2.13 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

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 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von ≤ 1,26 aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 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)

2.15 Lärmschutzfestsetzung

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 77 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen auf die der Bahnstrecke rückwärtigen Gebäudeseite (Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise

mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

– Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer) mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.16 

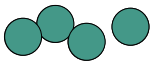
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.17 

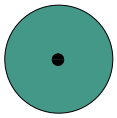
Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.18 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.19 

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

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

2.20 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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.
- Neben der u. g. Pflanzliste 1 sind im Geltungsbereich auch Gehölze aus u. g. Pflanzliste 2 (Ufer/ÜB/feucht) 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:

Pflanzliste 1:

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
Eingriffliger 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

Pflanzliste 2 (Ufer/ÜB/feucht):

Bäume 1. Wuchsklasse

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Silberpappel	Populus alba
Graupappel	Populus x canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba

Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 1. Wuchsklasse

Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Reifweide	Salix daphnoides
Bruchweide	Salix fragilis

Sträucher

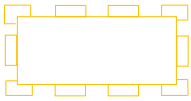
Grünerle	Alnus viridis
Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Deutsche Tamariske	Myricaria germanica
Traubenkirsche	Prunus padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Zimtrose	Rosa majalis
Schluchtweide	Salix appendiculata
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Lavendelweide	Salix eleagnos
Schwarzweide	Salix x nigricans
Purpurweide	Salix purpurea
Weißweide	Salix x rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" der Gemeinde Wolpertswende

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

2.22 

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" der Gemeinde Wolpertswende

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

3.2 Dachform

Als Dachform sind ausschließlich **Satteldächer** zulässig. Die geneigten Dachflächen müssen mit einheitlicher Dachneigung ausgeführt werden und sich in einem durchgehenden gemeinsamen First treffen. Vertikale oder horizontale Versätze der beiden geneigten Dachflächen sind unzulässig. So genannte Krüppelwalme sind unzulässig.

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

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

3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD	Wohnhaus	35 °
SD	Gewerbe	9° - 11°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

4.1 

Gewässerverlauf der "Schussen", gemäß Gewässer- und Hochwasserkarte der LUBW (siehe Planzeichnung)

4.2 

Gewässerrandstreifen; Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Linie des 100-jährigen-Hochwasserereignisses) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW) (siehe Planzeichnung)

4.3 

Böschungsoberkante (siehe Planzeichnung)

4.4 

HQ $_{100}$ (Linie des 100-jährigen-Hochwasserereignisses) der "Schussen"; innerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebietes sind gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) keine baulichen Anlagen zulässig.

(teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

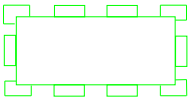
4.5 

HQ $_{Extrem}$ (Linie des Extrem-Hochwasserereignisses) der "Schussen"; innerhalb des HQ_{Extrem}-Überschwemmungsgebietes sind die in dem Bereich zulässigen baulichen Anlagen und geländeverändernde Maßnahmen, wie z.B. Geländeerhöhungen für Zufahrten, nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung).

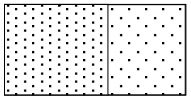
Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung nach § 8 Abs. 5 WHG.

(teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

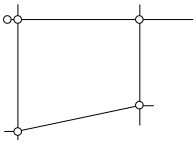
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

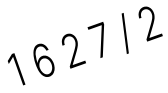
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Erweiterung" der Gemeinde Wolpertswende (siehe Planzeichnung)

5.2 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5 

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

5.6 

Bestehende Bahnlinie (außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

5.7 

Telekommunikationsleitung unterirdisch, hier Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH (Hausanschluss). (siehe Planzeichnung)

5.8 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.

5.9 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

5.10 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.

5.11 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

Die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung und Versetzung der Gehölze muss zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Land-

schaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

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).

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

Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Westen gerichtete potenzielle Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Zudem sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) sowie (nach unten) gerichtete Lampen, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, zu verwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Lebensräume für Zauneidechsen. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse in den nachweislich genutzten Randbereichen des Plangebiets zu vermeiden, müssen die Individuen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung stattfinden.

Die Vergrämung hat rechtzeitig im Frühjahr oder im Spätsommer zu erfolgen, damit eine Eiablage bzw. die Winterruhe der Tiere auf den geplanten Baufeldern (Vergrämung witterungsabhängig ab Mitte März oder Mitte August) vermieden werden kann.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 20.08.2024.

5.12 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 "Landschaftsbauschutz 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.

5.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

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

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

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

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

5.14 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".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

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 sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben 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 Gründüngungspflanzenarten 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 Tiefen-

lockerung und Ersteinsaat 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.

5.15 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 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 hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.16 Überflutungsschutz/Hochwasserschutz bei HQ_{Extrem}

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.

Zudem befindet sich der Bereich teilweise innerhalb der Flächen des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Schussen". Daher ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten, die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe ist entsprechend hoch auszuführen.

5.17 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.

5.18 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 Landesbau-ordnung (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 m bis 12 m nur bedingt für wirk-same Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, stehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Belange des Rettungswesens gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.19 Ergänzende Hinweise

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

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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.

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

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Wolpertswende eingesehen werden.

5.20 Plangenauigkeit

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.

6 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.12.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.12.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.04.2024 sowie 02.12.2024 (Halle 1) und 02.12.2024 (Halle 2) in seinen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, d.h. den Grund- und Umrissen, den Gebäudehöhen und den wesentlichen Zügen der Fassadengliederung und -gestaltung. Außerdem werden der Lageplan mit Abstandsflächen, Schnitte und Ansichten des Baugesuchs "Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Überdachung – An der Eisenbahn in Mochenwangen" (genehmigt am 07.12.2001) Bestandteil der Satzung. Inhalte, die Details der inneren Raumaufteilung und untergeordnete Bauteile betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 02.12.2024 beigefügt, 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

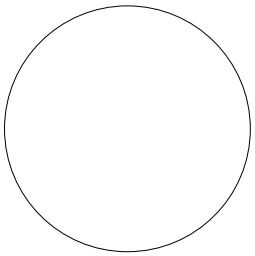
- zur Dachform
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn" 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 .....



.....
(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 am nordöstlichen Rand des Ortsteils "Mochenwangen", am nördlichen Ende der Straße "An der Eisenbahn".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich wird von dem Gewerbegebiet im Süden, der Schussen im Westen und der Bahnstrecke im Osten eingegrenzt.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 1627 und 1627/2.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit ein Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall und einem Sandplatz für Pferde im Norden, die von einzelnen Baumreihen umschlossen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten und die geplanten Grundstücke sowie die südlich angrenzende Erschließungsstraße sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Im Vordergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes steht die baurechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen des Gewerbegebietes "An der Eisenbahn" sowie die Schaffung der Möglichkeit weiterer baulicher Entwicklungen. In Zukunft ist geplant, direkt westlich der Zufahrt zum Grundstück und südlich des bestehenden Gebäudes Lager- und Montagehallen für Wohnmobile zu errichten. Durch diese Planung kann der Vorhabenträger sein gewerbliches Angebot erweitern. Darüber hinaus sollen das bestehende Wohnhaus, der vorhandene Eventkeller sowie die Anlagen zur Unterbringung von Pferden planungsrechtlich gesichert werden. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden

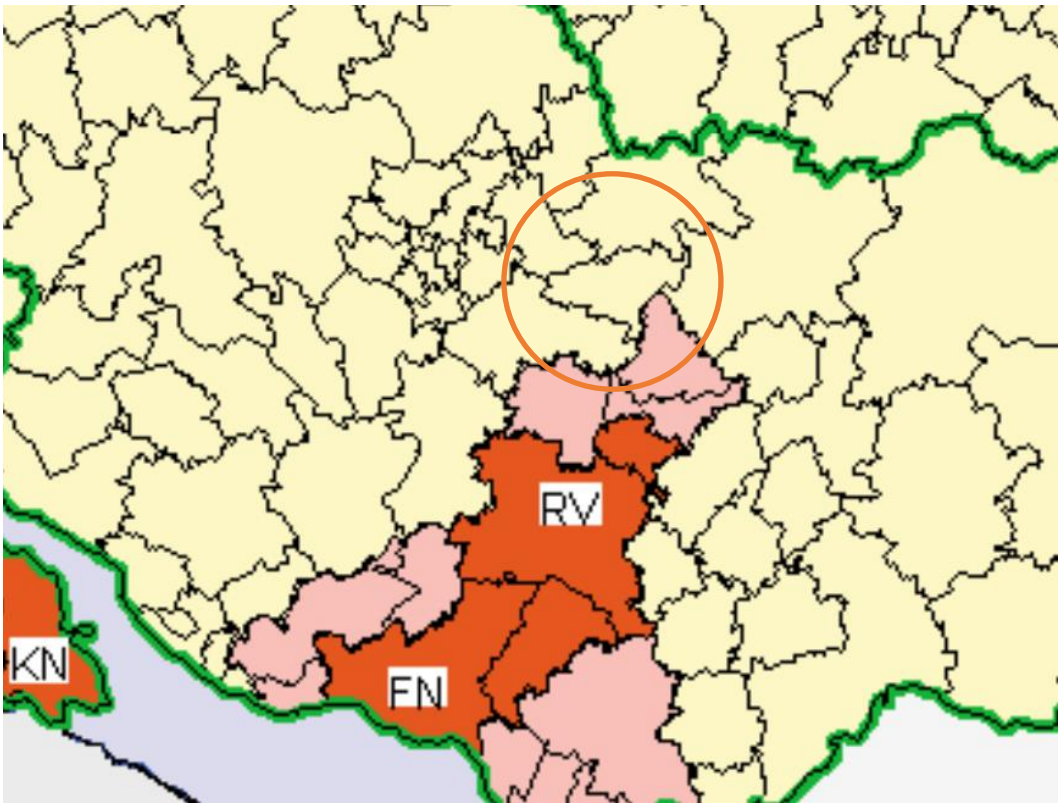
ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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:

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, (LEP 2002) Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung der Gemeinde Wolpertswende als ländlicher Raum im engeren Sinne



7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende 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 aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

— 1.2. (N/Z) 2 Als Teil des Bodenseeraums gelten gem. Landesentwicklungsplan (PS 6.2.4, LEP 2002) für die Region Bodensee-Oberschwaben folgende besondere regionale Entwicklungsaufgaben:

- die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,

— 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute,

Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

— 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.

— 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

— 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

(...)

Mittelbereich Ravensburg / Weingarten

mit den Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende;

(...)

— 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.

— 2.4.0 (N) 3 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).

— 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

— 2.4.0 (Z) 7 Zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich des Bodensees wird mit Ausnahme des Teil-Oberzentrums Friedrichshafen und des Mittelzentrums Überlingen die Siedlungsentwicklung durch die Festlegung von geeigneten Siedlungsbereichen, regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus und regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe in das angrenzende Hinterland gelenkt.

— 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.

— 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

(...)

— 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

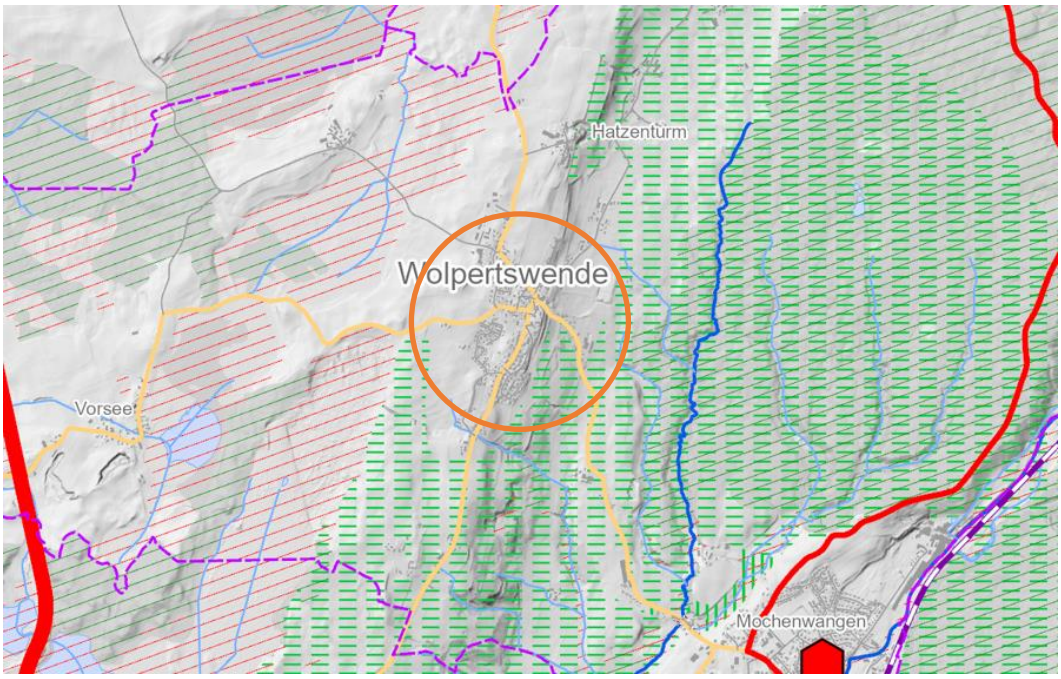
— 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

— 3.4.0 (G) 6 In bereits besiedelten überschwemmungsgefährdeten Bereichen soll das hochwasserbedingte Schadenspotenzial neben technischen Maßnahmen des Hochwasserschutzes durch geeignete bauleitplanerische Festsetzungen zur Siedlungsentwicklung und zur städtebaulichen Ordnung minimiert werden. Dabei sollen Steuerungsmöglichkeiten der siedlungsbezogenen Freiraumentwicklung genutzt werden. Das Schadensrisiko soll durch bauliche Anpassungen, Nutzungsanpassungen sowie die Vermeidung von Nutzungsintensivierungen minimiert werden.

— 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden.

— 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 24.11.2023, Regionale Grünzüge und Grünzäsuren (⋮☰☰☰)



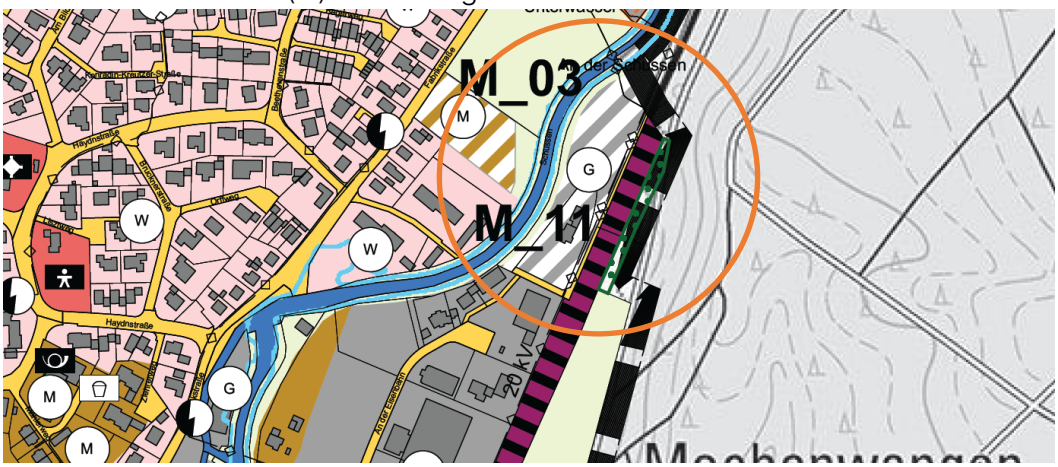
7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.5 Regionale Grünzüge oder andere Schutzgebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

7.2.3.6 Die Gemeinde Wolpertswende ist Mitglied der Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.02.2018). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Baufläche (G) in Planung sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung" kann aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) nicht vollumfänglich hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit nicht erfüllt. Dies trifft auch auf die Bereich der Flächen für die Landwirtschaft zu. Die im Plangebiet vorhandenen sowie geplanten Nutzungen entsprechen eher einem Mischgebiet (MI) bzw. wären in diesem zulässig. Dass die bestehenden und geplanten Nutzungen einen Mischgebietscharakters aufweisen wurde auch seitens der Fachbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB so beurteilt. Da die im vorhabenbezogenen 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).

7.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) in Planung sowie Flächen für die Lanwirtschaft.



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

7.2.3.9 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 Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der angrenzenden "Schussen" hingewiesen.

7.2.4.2 Bereiche des Vorhabens befinden sich innerhalb der HQ_{100}- und HQ_{Extrem}-Bereiche der westlich angrenzenden "Schussen". Daher sind die Belange der §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Planung zu berücksichtigen. Es befinden sich die im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Baugrenzen teilweise innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches, welcher sich hier im Bereich der Höhenkoten von 459/460 m ü. NHN bewegt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 Satz 1 des § 78 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. In Bezug auf die vorliegende Planung sind die unter Punkt 1 und 2 des § 78 Abs. 5 WHG genannten Belange im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherren bzw. Architekten abzuarbeiten und nachzuweisen, dass die geplanten Anlagen nicht zu Aufstauungen führen bzw. dass Aufstauungen, die zu erwarten sind, im Genehmigungsverfahren genehmigt werden können. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Eisenbahn" wird darauf geachtet, dass durch eine durchdachte Entwässerungsplanung der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht und eine Verschärfung der Hochwassergefahr ausgeschlossen werden kann. Hierbei werden - sofern notwendig - auch Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses umgesetzt oder auf die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. Regenrückhalteräume zurückgegriffen. Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind von der Planung nicht berührt. Der Maßgabe des hochwasserangepassten Bauens wird durch den Bauherren berücksichtigt, dieser ist sich der Lage im HQ_{Extrem}-Bereich bewusst. Durch die Maßgabe, dass in dem Bereich Geländeveränderungen nur in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörden durchgeführt werden können, sind Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes zusätzlich vermieden.

7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Bestand zu sichern und ein für den Standort verträgliches Maß an Gewerbeentwicklung zu ermöglichen.

7.2.4.4 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

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 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Des Weiteren wird die Entstehung weiterer Wohngebäude bzw. -nutzungen außer für den Betriebsleiter und dessen Kinder durch die entsprechende Definition ausgeschlossen. D.h., der Bereich dient auch zukünftig den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen und kann nicht rein zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränkt 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 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Mischgebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,40 stellt eine für die Umgebung angepasste Festsetzung dar und ermöglicht die Sicherung des Bestandes sowie die Umsetzung weitere Bebauung.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da vor Allem bei gewerblich genutzten Gebäuden die Höhe der Vollgeschosse stark variieren kann. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

7.2.5.3 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.

7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Die festgesetzte Baugrenze befindet sich außerhalb des Gewässerrandstreifens von 5,00 m sowie des HQ_{100}-Bereiches der "Schussen". Gemäß Rückmeldung des Vorhabenträgers fanden Abstimmungen mit dem Landratsamt statt, gemäß derer die Bemessung des Gewässerrandstreifens

ab der Linie des 100-jährigen-Hochwasserereignisses erfolgen kann. Demzufolge könne die hinzutretende Bebauung auf gleicher Höhe bzw. Nähe zur "Schussen" umgesetzt werden, die der südlich angrenzende Bestand. Darüber hinaus werden die Flächen für den Reitplatz verbindlich geregelt.

7.2.5.5 Für die für die Bebauung vorgesehene Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenze und außerhalb der Flächen für den Reitplatz wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt.

7.2.5.6 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 ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Mochenwangen zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Nahversorger).

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Straße "An der Eisenbahn" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Daraus ergibt sich eine weitere Anbindung an die "Weingartener Straße". Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die im Bestand gegebene Zufahrt über die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1624/12 und 1624/17.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich an der Weingartener Straße mit der Linie 20 gegeben. Zusätzlich ist der Bahnhof Mochenwangen in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

7.2.7.3 Im südlichen und östlichen Bereich der Planung wird der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Die Zufahrt zum Grundstück über dessen westlichen Bereich ist zulässig.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar östlich verlaufenden Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" ein.

Da mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine neuen schützenswerten Nutzungen errichtet werden sollen, wurde auf eine detaillierte Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen verzichtet. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung enthalten, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an schützenswerten Nutzungen passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Zur Ermittlung der Lärmschutzmaßnahmen wurde die Berechnungsergebnisse angrenzender Bauleitplanverfahren herangezogen. Der Wohnnutzung im Plangebiet wird der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugewiesen.

7.2.8.2 Von den geplanten gewerblichen Nutzungen ist mit keinen relevanten Gewerbelärmimmissionen zu rechnen.

Konflikte aufgrund der Nutzung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Stellplätze im Nachtzeitraum sind nicht zu erwarten, da die in der Parkplatzlärmstudie genannten Mindestabstände zu den angrenzenden bestehenden schützenswerten Nutzungen sowie zu den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen eingehalten werden.

7.2.8.3 Den schützenswerten Nutzungen im Plangebiet, dem bestehenden Wohnhaus, wird der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugewiesen. Konflikte aufgrund von Gewerbelärm des angrenzenden Gewerbegebiets sind daher nicht zu erwarten.

7.2.8.4 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Dies wird von der ortsansässigen Bevölkerung bestätigt.

7.2.8.5 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Mischgebiet als "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung")" nordöstlich des Ortsteiles Mochenwangen ausgewiesen.

8.1.1.2 Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall und einem Sandplatz für Pferde im Norden, die von einzelnen Baumreihen umschlossen werden. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Grünlandflächen. Westlich entlang des Geltungsbereichs verläuft die "Schussen". Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung. Südlich grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an den Geltungsbereich an. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Nördlich setzten sich die Grünlandflächen des Geltungsbereichs fort.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende als "Gewerbliche Baufläche (Planung)" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Der gewählte Standort ist aufgrund der bisherigen Mischbaunutzung, der angrenzenden gewerblichen Nutzung und wegen der relativ ebenen Lage für die vorgesehene Nutzung in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung")" um für den Standort ein verträgliches Maß an Gewerbeentwicklung zu ermöglichen, die Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern und die Schaffung neuer Arbeitsplätze auf der Erweiterungsfläche.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer für "Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung" vorgesehenen Fläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, maximalen Gebäudehöhen von bis zu 10 m und Pflanzgeboten auf den privaten Baugrundstücken.

8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" 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 0,93 ha, davon sind 0,51 ha Mischgebiet ("Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung")", 0,08 ha Verkehrsflächen und 0,33 ha Grünflächen.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord".

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 ragt der Geltungsbereich in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 des Regionalplans hinein. In diesem Bereich entlang der Schussen sind möglichst breite, über den gesetzlich geforderten Gewässerrandstreifen (§ 29 WG und § 38 WHG) hinausgehende Freiflächen mit naturnaher Gestaltung vorzusehen. Aufgrund des Maßstabes der verbindlichen Raumnutzungskarte von 1:50.000 besitzt die Festlegungen des Regionalplans eine gewisse räumliche Unschärfe. Da die geplante Bebauung im Rahmen der Planung im Ausformungsspielraums liegt und durch die festgesetzte Grünfläche als interne Ausgleichsfläche eine Beeinträchtigung des Fließgewässerbiotopverbunds vermieden und dessen Funktionsfähigkeit, Durchgängigkeit und Kohärenz gefördert und gesichert wird, steht das Vorhaben den verbindlichen Aussagen und Zielen nicht entgegen.

Den besonderen Erfordernissen des Hochwasserschutzes ist Rechnung zu tragen, da Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nach PS 3.4.0 Z (1) auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen.

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 integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 05.2008, zuletzt geändert am 07.06.2016):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende als "Gewerbliche Baufläche (Planung)" 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).

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

Südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 400 m, beginnt das FFH-Gebiet "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-Hainbuchen-wälder 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 10.10.2024). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Nordöstlich in einem Abstand von ca. 500 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341). Hierbei handelt es sich um zusammenhängende Waldflächen des namensgebenden Altdorfer Waldes. Darüber hinaus gliedert im Osten das Tal der Wolfegger Ach und der ihr zufließenden kleineren Bäche das FFH-Gebiet. Für diese Gebiete ist eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich da die Möglichkeit auf erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutz- und Erhaltungsziele durch den Abstand sowie die dazwischen liegende Bebauung ausgeschlossen werden kann.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Östlich des Geltungsbereiches jenseits der Bahnstrecke "Ulm – Friedrichshafen" in einer Entfernung ca. 18 m befindet sich das gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Hecke a. d. Bahnlinie NO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3763). Nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung 363 m von befinden sich zwei der insgesamt drei Teilflächen des gem. § 33 NatSchG kartierten Biotops "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006). Weitere gem. § 33 NatSchG kartierte Biotope befinden sich im direkten Umfeld westlich des Geltungsbereichs. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Biotope und Schutzgebiete nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [8.2.1]" und "Prognose [8.2.3] bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund". Wildtierkorridore sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen aufgrund des Bebauungsplanes auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, die im weiteren Umfeld liegenden Kernflächen, Kernräume und Suchräume sind durch die Änderung nicht betroffen. Die Gehölze des kartierten Biotops "Hecke a. d. Bahnlinie NO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3763) östlich des Geltungsbereichs bleiben als potenzielle Leitstruktur und Lebensräume erhalten. Die Gehölze entlang der am

westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Fließgewässer 2. Ordnung "Schussen" bleiben ebenfalls als potenzielle Leitstruktur und Lebensräume erhalten.

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.

- Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von 0,93 ha. Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um ein Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall und einem Sandplatz für Pferde im Norden, die von einzelnen Baumreihen umschlossen werden. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Grünlandflächen. Westlich entlang des Geltungsbereichs verläuft die "Schussen". Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung. Südlich grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an den Geltungsbereich an. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Nördlich setzten sich die Grünlandflächen des Geltungsbereichs fort.
- Die Baumreihe im Bereich des Sandplatzes setzt sich vor allem aus Spitzahorn (Acer platanoides) zusammen. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Die Grünfläche innerhalb des Plangebietes wird als Pferdekoppel genutzt. Der gesamte Bereich wird durch die bestehende Wohnbebauung, den Pferdestall und die damit verbundene freizeitliche Nutzung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Infolge der intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Trittschäden, häufige Beweidung/Mahd) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand der Pferdekoppel besteht überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger.
- Lediglich westlich des Geltungsbereiches entlang der "Schussen" kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Dieser Bereich besteht aus einem schmalen Ufergehölzsaum mit nitrophilem Unterwuchs. Die "Schussen" und deren begleitenden Gehölze sind grundsätzlich ein wichtiges Biotopverbundelement.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Gewerbenutzung, der angrenzenden Bahnlinie und der Einzäunung der Pferdekoppel vorbelastet, wodurch die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im April 2024 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.08.2024). Dabei fanden sich in mehreren Bereichen angrenzend an das Plangebiet Zauneidechsen. Bei der Begehung im April 2024 konnte ein adultes Männchen im Osten (nördlich des Reitplatzes) sowie ein weiteres adultes Männchen im Südosten im Gehölzbereich der Schussen gefunden werden. Beide Tiere befanden sich angrenzend an das Plangebiet. Bei einer zusätzliche Reptilienkartierung am 19.06.2024 konnten mehrere typische Raschelgeräusche östlich und südlich des Wohnhauses vernommen sowie ein weiteres flüchtendes Individuum am ähnlichen Standort wie bei der Begehung am 30.04.2024 (Südwesten des Fl.-Nr. 1627) gesichtet werden.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese 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.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe 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) steht im Plangebiet Auenlehm an, dabei handelt es sich um braune bis braungraue Schlufftone, welche sandig, humos, lokal anmoorig und zum Teil schwach kalkhaltig ausgeprägt sind. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich daraus als vorherrschender Bodentyp brauner Auenboden und Auengley-brauner Auenboden aus Auenlehm gebildet.
- Der östliche und südliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch das Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall, dem Sandplatz für Pferde im Norden und sonstigen anthropogene Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben. Vor

allem im westlichen Teil handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Pferdeweiden). 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 mit hoch bis sehr hoch (3,5) 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 eine sehr hohe Bedeutung (4,0) zu.
  - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
  - Insgesamt kommt den Böden damit eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) zu.

- Die Fläche zeigt ein kaum bewegtes Geländerelief.
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu (Bodendenkmal, Eiszeitliche Strukturen wie Drumlins, Flussterrassen etc.).
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 0,46 ha landwirtschaftlich als Pferdekoppel genutzt. Die Flächen sind aufgrund ungünstigen Flächenzuschnitts nur noch eingeschränkt bewirtschaftbar.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- 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 hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (§ 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. 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.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Westlich entlang des Geltungsbereichs verläuft die "Schussen". Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Lage ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser oberflächennah ansteht.
- Insbesondere der östliche und südliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch das Wohnhaus mit anschließendem Pferdestall, dem Sandplatz für Pferde im Norden und sonstigen anthropogene Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben. Im Nordwesten bestehen unversiegelte Grünlandflächen, auf denen das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann.
- Im Gebiet fallen 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.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Flächen des HQ_{Extrem}-Bereichs der "Schussen". Sonstige HQ-Flächen (HQ_{100}, HQ_{50}, HQ_{10}) liegen innerhalb des Flussbeckens der "Schussen" und somit außerhalb des Geltungsbereichs.
- Aufgrund der Nähe zur Schussen und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Zudem kann es aufgrund der HQ_{Extrem} Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bei einem Anstieg des Pegels der Schussen in Folge von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend aufgrund der Nähe zur "Schussen" eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 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 8,8 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei ca. 1.101 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebiets dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren und mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einem angenehmeren Kleinklima beitragen. Der östliche Bereich des Geltungsbereichs ist bereits durch das Wohnhaus, den Pferdestall, dem Sandplatz und sonstigen anthropogene Nutzungen bebaut und versiegelt. In diesem Bereich findet bereits insbesondere in den Sommermonaten eine Wärmeabstrahlung statt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus den angrenzenden Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die landwirtschaftliche Hofstelle des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Düngung).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.5 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 4,0 Km südwestlich des Plangebietes liegende "Vorsee" dar.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich im östlichen und südlichen Teil um bereits bestehende Wohnbebauung, einem angrenzenden Pferdestall und einem Reitplatz und im nordwestlichen Teil um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen nordöstlich von Mochenwangen. Das Plangebiet hat eine weitgehend ebene Lage. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die

Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Westlich des Geltungsbereichs verläuft die "Schussen" als Fließgewässer 2. Ordnung.

- Innerhalb des Plangebietes keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente. Bei den im Bereich des Sandplatzes bestehenden Gehölze handelt es sich um Ahornbäume.
- Aufgrund der eingekofferten Lage des Geltungsbereichs zwischen der "Schussen" im Westen, dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden und der Bahnlinie im Osten ist der Geltungsbereich nur eingeschränkt von Richtung Norden her einsehbar. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 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 durch verschiedene Nutzungen (Wohnbebauung, Pferdestall, Sandplatz, etc.) geprägt und im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Durch den Geltungsbereich verläuft ein Feldweg, welcher sich weiter in Richtung Norden fortsetzt. Dieser weist durch die Nutzung von u.a. Spaziergängern eine gewisse Naherholungsfunktion auf.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 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 Wirkbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 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 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände innerhalb des überplanten Bereiches weitgehend eben ist, 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 200 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 3 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8.2.1.9 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 genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort (Pferdekoppel) 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 bleibt unverändert an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und wird nicht zusätzlich bebaut. 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, Biotope 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), 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 der südlichen Grünfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die entlang des Sandplatzes bestehenden Bäume bleiben von der Planung unberührt und weiterhin erhalten. Da das Plangebiet am Ortsrand im Bereich bestehender Bebauung und der Bahnlinie liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung an die "Schussen" wird deren Gewässerrand in gewissem Umfang beeinträchtigt. Da der Bereich jedoch bereits durch die Bestandbebauung, die Freizeitnutzung des Plangebiets sowie durch Haustiere und der angrenzenden Gewerbenutzung vorbelastet ist, werden die dort lebenden Tiere durch die Planung nur geringfügig über die bereits bestehende Vorbelastung hinaus gestört.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft insbesondere aufgrund der nördlichen festgesetzten Grünfläche als interne Ausgleichsfläche eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Vor allem im südlichen Wohn- und Gartenbereich wird ein Teil der Pflanzenarten höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, teilversiegelte Bereiche usw.). 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 im Bereich der vorgesehenen Bebauung neuen Lebensräume keinen Raum. Im Bereich der nördlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche entstehen vielfältige neue Lebensräume, die naturschutzfachlich wertvollen Arten einen neuen Lebensraum bieten.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 20.08.2024) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (u. a. Rodungen und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivitätszeit von Zauneidechsen, Erhalt der Gehölze, Einschränkung der Beleuchtung, Vergrämung von Zauneidechsen). Zum Schutz des Vorkommens der Zauneidechse sind die Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsfläche mit insgesamt ca. 250 m² als CEF-Maßnahme) umzusetzen. Diese sind im südlichen Bereich der festgesetzten Grünfläche verortet. Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse in den nachweislich genutzten Randbereichen des Plangebiets zu vermeiden, müssen die Individuen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung stattfinden. Die Vergrämung hat rechtzeitig im Frühjahr oder im Spätsommer zu erfolgen, damit eine Eiablage bzw. die Winterruhe der Tiere auf den geplanten Baufeldern (Vergrämung witterungsabhängig ab Mitte März oder Mitte August) vermieden werden kann (s. Hinweis 5.11).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Erhalt des Baumbestandes, Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. 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 6,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40 °C erreicht. Zudem wird eine interne Ausgleichsfläche festgesetzt, um die Durch- und Eingrünung des Plangebietes zu sichern und zu erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als mittel bewertet werden.

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 Grünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen,	– –
Anlage einer Grünfläche (interne Ausgleichsfläche)	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

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

- 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 0,4 können bis zu etwa 0,1 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass der tatsächliche Versiegelungsgrad aufgrund der bestehenden Teilversiegelung in Summe etwa dem bestehenden Versieglungsgrad (Voll- und Teilversiegelung) entsprechend wird. Da es sich um ein kleinräumiges Mischgebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,4 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,43 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als unerheblich zu bezeichnen. Das Dauergrünland liegt gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz nicht innerhalb des bewerteten Bereichs.

Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

- 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. 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 geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, 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 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, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante Mischbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades von 0,4 sind die Beeinträchtigungen als eher gering einzustufen. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,10 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass der tatsächliche Versiegelungsgrad aufgrund der bestehenden Teilversiegelung in Summe etwa dem bestehenden Versieglungsgrad (Voll- und Teilversiegelung) entsprechend wird. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt eher schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund der großflächig festgesetzten Grünfläche die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Die Gewässerrandstreifen entlang der "Schussen" wird von Eingriffen freigehalten und von der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die großflächig festgesetzte Grünfläche als interne Ausgleichsfläche entsteht ein artenreicher Puffer.
- 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. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser

in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des Baugrundstücks anfällt, ist über geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (Retentionsbereich, Zisterne) und von hier gedrosselt entweder in den Vorfluter (hier: Schussen) ein- oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Aufgrund des eher geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage im innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Schussen" kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäudefundamente oder -unterkellerungen in das Grundwasser eindringen und folglich während der Bauarbeiten bereichsweise Grundwasser freigelegt oder zeitweise abgesenkt wird. Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden, sind daher die üblichen bauzeitlichen Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Sicherung der Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle; Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne oder auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen; Betankung mobiler Geräte nur außerhalb von Baugruben; Lagerung wassergefährdender Stoffe und deren Manipulation nur in dichten Wannen). Zudem wird den Bauherren dringend empfohlen insbesondere das geplante Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereichs auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.
- Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt wie bei der bestehenden Bebauung durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- 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/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser,	–

	dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 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 und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen 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 Plangebiets nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden "An der Eisenhahn" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in gewisser Weise vorhanden. Insbesondere Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) stellen aufgrund der Lage innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der

"Schussen" ein gewisses Risiko dar. Daher ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten, die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe ist entsprechend hoch auszuführen. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.

– 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 einer Grünfläche (interne Ausgleichsfläche)	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Verlagerung des Ortsrandes des Teilortes Mochenwangen in Richtung Norden geht keine landschaftsbildprägende Ortsrandeingrünungen verloren, da beim bisherigen Ortsrand keine landschaftstypische Ortsrandeingrünung vorhanden ist.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung möglichst locker erfolgt (GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote, Pflanzbindung, festgesetzte Grünfläche als interne Ausgleichsfläche). 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 Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Planung wird die ein Mischgebiet ausgewiesen, welches die bestehende Nutzung des Gebiets sichert und Lager- und Montagehalle (u.a. für Wohnmobile inkl. Wasch- und Lagerbereich) zulässt.
- Der bestehende Fußweg wird verlegt. Die Fußwegeverbindung in die freie Landschaft bleibt dadurch erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen

Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt, der Fußweg bleibt erhalten.

- Konflikte aufgrund der Nutzung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Stellplätze im Nachtzeitraum sind nicht zu erwarten, da die in der Parkplatzlärmstudie genannten Mindestabstände zu den angrenzenden bestehenden schützenswerten Nutzungen sowie zu den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen eingehalten werden.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Da die Flächen jedoch bisher vom Vorhabenträger als Pferdekoppeln genutzt wurden, kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung ein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- 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	+
Anlage einer Grünfläche (interne Ausgleichsfläche)	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.3.7 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.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch 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. 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 die nächtliche Beleuchtung kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und 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.
- 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.

8.2.3.9 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

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasser/Wasserwirtschaft".

8.2.3.10 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.

8.2.3.11 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.

8.2.3.12 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 optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.3.13 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.

8.2.3.14 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.

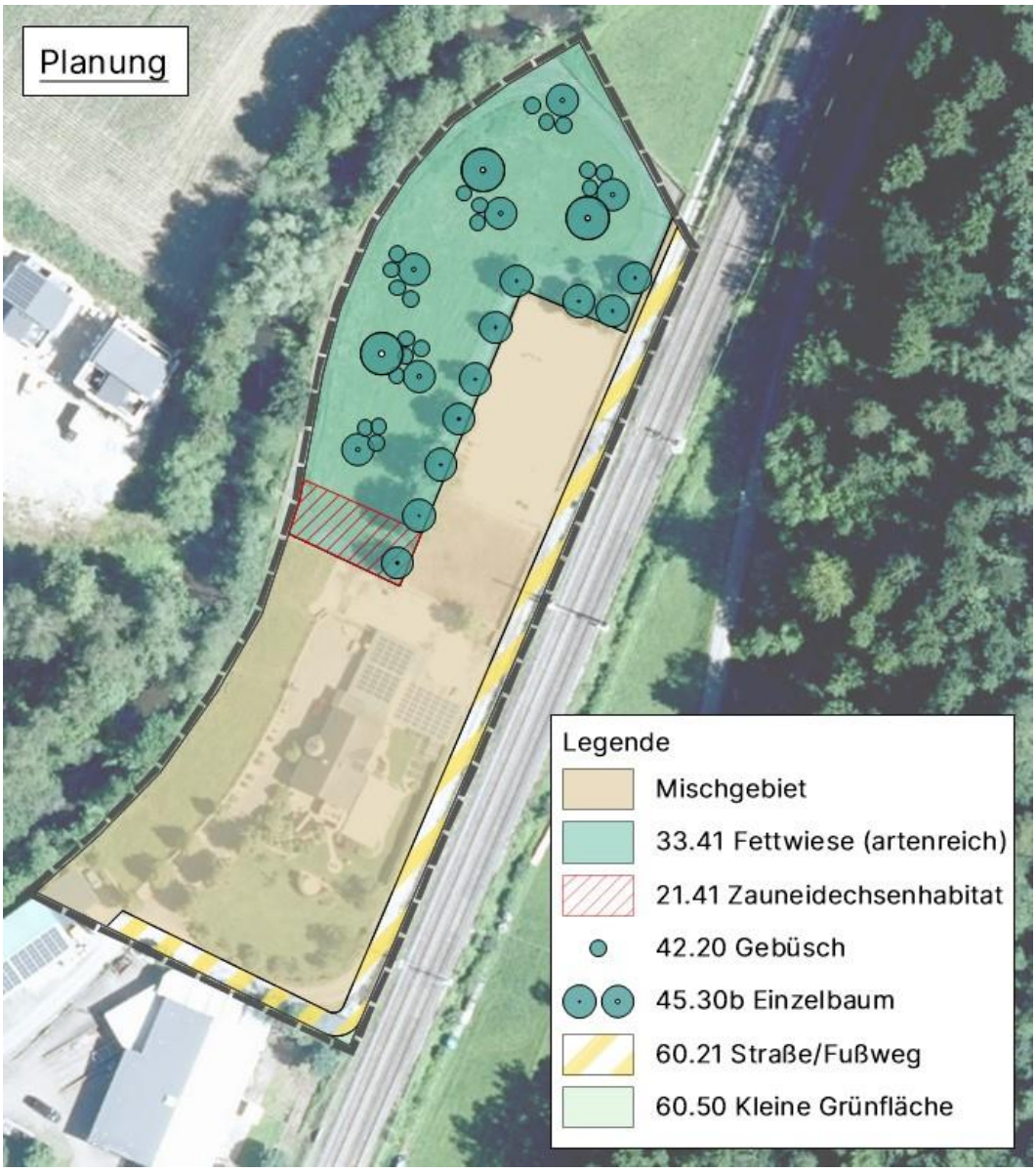
8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende 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 das private Baugrundstück (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des Reitplatzes (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)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, 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-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettweide	4.260	10	42.599
60.10	Bestehende Gebäude	638	1	638
60.21	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	1.099	1	1.099
60.22, 60.23	Teilversiegelte Flächen (Pflaster, Schotter u.ä.)	867	2	1.734
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz (Reitplatz u.ä.)	1.225	4	4.899
60.60	Privater Garten	1.199	6	7.194
45.30b	Einzelbäume, 10 St., Stammumfang 60 cm	600	6	3.600
	Summe Bestand	9.287		61.762

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21, 60.22	überbaubare Flächen in dem Mischgebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	3.082	1	3.082
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	2.055	6	12.329
60.21	Straßen- und Gehwegflächen	834	1	834
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	6	4	24
21.41	Zauneidechsen Ersatzhabitat	250	18	4.500
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenreich, extensiv)	2.920	13	37.960
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (7 m² pro Strauch)	140	14	1.960
45.20b/45.30b	Bäume innerhalb der internen Ausgleichsfläche (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 6 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 50 cm	300	6	2.160
45.20b/45.30b	Bäume innerhalb der internen Ausgleichsfläche (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 3 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	210	6	1.260
45.30b	Einzelbaum, 10 Stk., StammU 60 cm	600	6	3.600
	Summe Planung	9.287		67.349

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	61.762
Summe Bestand	67.349
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsüberschuss)	+ 5.587

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 5.587 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 3,5, 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 Mischgebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 3.082 m²

– festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. "Schönenbergstraße" und Versorgungsfläche im Norden): 834 m²

Von dieser Gesamtfläche von 9.287 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (Bestandsbebauung, Wege, u. ä.) berücksichtigt werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung (Vollversiegelung) von 1.070 m². Der tatsächliche Versiegelungsgrad aufgrund der bestehenden Teilversiegelung entspricht in Summe in etwa dem bestehenden Versieglungsgrad (Voll- und Teilversiegelung).

Bestand (Boden)	**Fläche in m²**	**Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)**	**Ökopunkte pro m²**	**Ökopunkte bezogen auf die Fläche**
Unversiegelte Fläche	5.143	4-3-3,5 (3,5)	14,00	71.998
Versiegelung (Bestand)	2.847	0-0-0 (0)	0	0
Teilversiegelung	1.298	1-1-1 (1)	4	5.191
Summe	**9.287**			**77.189**

Planung (Boden)	**Fläche in m²**	**Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)**	**Ökopunkte pro m²**	**Ökopunkte bezogen auf die Fläche**
Versiegelte Flächen	3.922	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelte Flächen	5.115	4-3-3,5 (3,5)	14,00	75.191
Summe	**9.287**			**75.191**

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	75.191
Summe Bestand	77.189
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	- 1.998

8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 1.998 Ökopunkten.

8.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild:

Da das Vorhaben gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) unter den Eingriffstyp 3 fallen würde, die Versiegelung (Teil- und Vollversiegelung) im Planungszustand im Vergleich zum Bestand unter 1.000 m² Neuversiegelung liegt, ist eine Landschaftsbildanalyse für das Vorhaben nicht erforderlich.

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	**Ökopunkte**
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	5.587
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 1.998
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	3.589

8.2.4.12 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.4.13 Ergebnis: Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 3.589 Ökopunkten an Ausgleichsfläche. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

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.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung")" nordöstlich des Ortsteiles Mochenwangen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,93 ha.

8.3.3.2 Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall und einem Sandplatz für Pferde im Norden, die von einzelnen Baumreihen umschlossen werden. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Grünlandflächen. Westlich entlang des Geltungsbereichs verläuft die "Schussen". Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung. Südlich grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an den Geltungsbereich an. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Nördlich setzten sich die Grünlandflächen des Geltungsbereichs fort. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine eher hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Zauneidechsenvorkommen, angrenzende Lage des Geltungsbereichs an der "Schussen").

8.3.3.3 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Östlich des Geltungsbereiches jenseits der Bahnstrecke "Ulm – Friedrichshafen" in einer Entfernung ca. 18 m befindet sich das gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Hecke a. d. Bahnlinie NO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3763). Weitere gem. § 33 NatSchG kartierte Biotope befinden sich im Umfeld des Geltungsbereichs. Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 400 m, beginnt das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). 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 10.10.2024). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Ein weiteres FFH-Gebiet "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341) befindet sich nordöstlich in einem Abstand von ca. 500 m. Für diese Gebiete ist eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich da die Möglichkeit auf erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutz- und Erhaltungsziele durch den Abstand sowie die dazwischen liegende Bebauung ausgeschlossen werden kann.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch das Vorkommen der Zauneidechsen und im Schutzgut Wasser, durch die angrenzende Lage des Geltungsbereichs an der "Schussen".

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden (z. B. festgesetzte Grünfläche als interne Ausgleichsfläche mit Zauneidechsenhabitat, Gehölzpflanzungen und Extensivierung des Grünlandes Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze, an HQ_{Extrem}-Bereich angepasste Bebauung).

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 erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord".

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

8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

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, Hydrogeo-logie 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 Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von November bis Dezember 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Raumordnung

und zum Hochwasserschutz), 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 und zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Schussen), des BUND (zum Eingriff in den Uferbereich der Schussen und zur Bedeutung der Schussen im Biotopverbund) sowie des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Forst (zur nicht Betroffenheit von Wald), Abwasser (zum Schmutzwasser, zum Regenwasser und zur Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter), Oberflächengewässer (zum Gewässer und Gewässerrandstreifen, zur Entwässerung des Plangebiets, zu Hochwasser/festgesetzte Überschwemmungsgebiete, zur ökologische Verbesserung der Gewässer, zur Gewässerstruktur, zu den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie und zum Risikogebiet (HQ_{Extrem}) nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG) und des Naturschutzes (zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, zur Erfordernis einer FFH-Vorprüfung, zum Artenschutz mit der Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung, zur Erfordernis eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs mit Pflanzgeboten)

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 14.12.2023 mit dem Landratsamt Ravensburg mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Naturschutz (zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Bereich der Schussen, zum geschützten Biotop entlang der Bahnlinie, zur Durchführung einer FFH-Vorprüfung sowie zur Ein- und Durchgrünung), Oberflächengewässer (zur Unterhaltungspflicht der Schussen, zum HQ_{Extrem}-Bereich sowie zum Gewässerrandstreifen), Immissionsschutz (zu Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" und zu Gewerbelärmimmissionen)
- Natura 2000-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.10.2024 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das 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 20.08.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

9 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen v.a. die Lage und Gebäudehöhen der hinzutretenden Bebauung sowie das Erscheinungsbild des Bestandsgebäudes. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglich und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da die geplanten Vorhaben zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten sollen, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Auf Vorschriften zu den Dachformen für untergeordnete Bauteile (Z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen sowie für Garagen wird verzichtet. Diese sind frei gestaltbar.

9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist auf Grund der vorhabenbezogenen Bauleitplanung eng gefasst und beschränkt sich bei Wohnhäusern auf 35° und auf gewerblich genutzten Gebäuden auf 9°-11°. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Durch die Festsetzung von Gesamtgebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.2.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Das Vorhaben befindet sich im naturnahmen Bereich zwischen "Schussen" sowie der Bahnlinie Friedrichshafen-Ulm, so dass negative optische Auswirkungen durch die Festsetzung vermieden werden sollen. 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.

10 Begründung – Sonstiges

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 nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.3 Durchführungsvertrag

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,93 ha

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 Gasversorgung durch: terranets bw GmbH, Stuttgart

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.2.2.7 Durch die Gemeinde Wolpertswende sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Blick von Süden Richtung Norden über das Plangebiet; rechts abzweigend der bestehende Fuß- und Radweg



Blick von Osten entlang des bestehenden Fuß- und Radweges in Richtung Bahnlinie



Blick nach Norden entlang der "Schussen" im südlichen Bereich des Plangebietes



Blick von Süden über den Bereich der geplanten Halle 1 in Richtung Norden; Bestands-Wohngebäude im rechten Bildbereich



Blick von Südosten auf die bestehenden Anlagen der Pferdehaltung



Blick von Südosten über den bestehenden Reitplatz



12 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... 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 ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

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

Wolpertswende, den ....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolpertswende, den ....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" 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: 02.12.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung	Ulrike Dintzer
Landschaftsplanung	Sandra Edelmann
Immissionsschutz	Laura Brethauer
Artenschutz	Johanna Weiß

Verfasser:

.....
(i.A. Ulrike Dintzer)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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