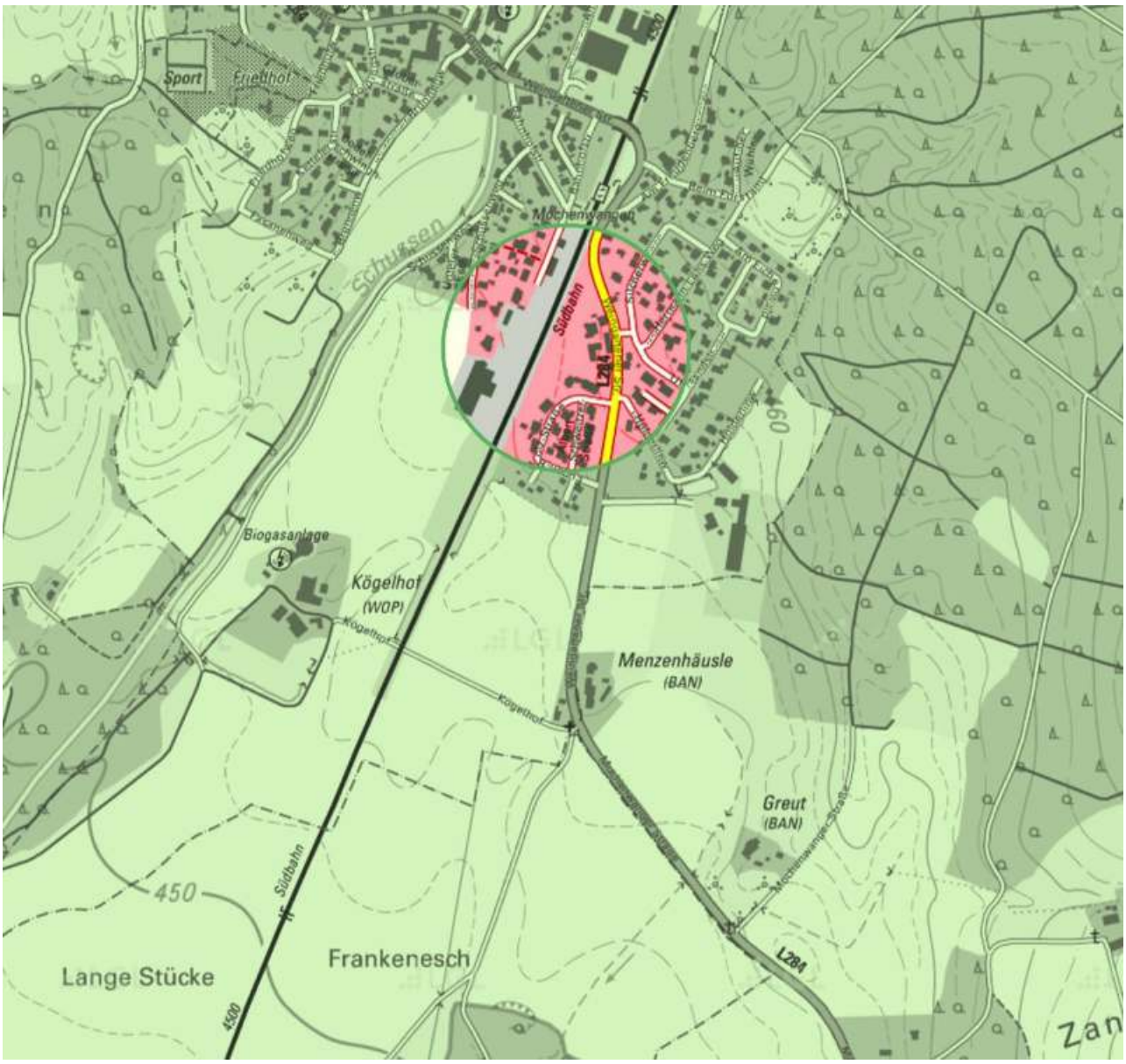
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Gemeinde Wolpertswende
Bebauungsplan "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf
Fassung 21.07.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung	21
4	Hinweise und Zeichenerklärung	24
5	Satzung	34
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
7	Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	51
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	60
9	Begründung – Sonstiges	62
10	Begründung – Bilddokumentation	65
11	Verfahrensvermerke	66

1 Rechtsgrundlagen

1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Planungssicherstellungsgesetz	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	Landesbauordnung für Baden-Württemberg	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
1.6	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)
1.7	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
1.8	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
1.9	Bundes-Immissionsschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2.1 

Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"; das sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für Lebensmittel- und Getränkemärkte.

Zulässig sind:

- Gebäude, Räume und Außenflächen zum Verkauf und zur Lagerung von Produkten/Artikel für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen/kalten Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop/Bistro)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter*innen, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnete sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege und Nebenanlagen
- nicht-überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen); sofern es sich bei der Art der Überdachung um PV-Anlagen handelt, ist eine Überdachung von Stellplätzen zulässig
- Grünflächen (Baumquartiere, Pflanzbeete)
- Elektro-Tankstellen als E-Ladestationen/-säulen
- Werbeanlagen

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.400 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 MU

Urbanes Gebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

	Allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	☒	☐	☐
(2) 2. Geschäfts- und Bürogebäude	☒	☐	☐
(2) 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☒	☐	☐
(2) 4. Sonstige Gewerbebetriebe	☒	☐	☐
(2) 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
(3) 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind	☐	☐	☒
(3) 2. Tankstellen	☐	☐	☒

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl, maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Grundstücksfläche (inkl. privater Grünflächen)

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

2.4 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für den Bereich des Sonstiges Sondergebietes**

Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" darf bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden, sofern es sich bei dieser Über-

	"Großflächiger Einzelhandel"	schreitung ausschließlich um nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten handelt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.5	Z	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.6	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)
2.7	WH .... m ü. NHN	Maximal zulässige Wandhöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
2.8	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)	Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen 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, Aufzüge etc.). Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen). Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas). Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.9	Höhe von Werbeanlagen	Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.10	o	**Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.11	a	**Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 80,00 m betragen (jegliche Richtung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
2.12		Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.13		**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); sie gilt nicht für unterirdische Bauteile (z.B. Tiefgaragen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.14		Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.15	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der	In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren

überbaubaren Grundstücksfläche

Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

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

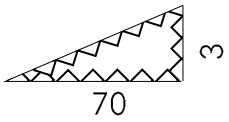
2.16 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

— E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17

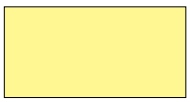


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

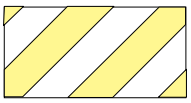
2.18



Verkehrsflächen

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

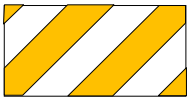
2.19



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

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

2.20



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg

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

2.21 

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.22 

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.23 

Einfahrt/Ausfahrt; für den jeweiligen Grundstücksabschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

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

2.24

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.25 

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier Gashochdruckleitung der terranets bw GmbH

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.27 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Es gelten die Grundlagen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser gem. Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GNl. Vom 20.04.1999; S. 157 u. 158).

Das Niederschlagswasser wird in ein verdoltes Gewässer eingeleitet, welches südlich des Geltungsbereichs die Weingartener Straße quert.

Folgende Vorgaben müssen bei der Einleitung beachtet werden:

- Es wird ein maximaler Drosselabfluss von 10 l/s · ha angeschlossener befestigter Fläche AE festgesetzt. Die Rückhaltung muss auf 5 Jahre bemessen werden. Für das gesamte Einzugsgebiet bedeutet dies:

  AE = 7.976 m² (ohne Grünflächen) = 0,8 ha

  Drosselabfluss = 0,8 ha · 10 l/s*ha = 8 l/s

- Hydraulischer Nachweis für das Gewässer wurde von IB Wasser-Müller GmbH geführt. Das Gewässer kann zusätzlichen Abfluss von 8 l/s aufnehmen.

- Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers muss gemäß DWA-A 102 geprüft werden. Die Behandlungsanlage muss gemäß diesem Regelwerk geplant und ausgeführt werden.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf.

Für die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen wird eine für das Gebiet repräsentative Niederschlagsreihe nach KOSTRA-DWD 2020 R 4.1 des Deutschen Wetterdienstes verwendet.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Freiflächen ist unzulässig.

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)

2.28 

Private **Grünfläche zur Durchgrünung und Versickerung von Niederschlagswasser;** innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie Einfriedungen in Form von Mauern zum Sichtschutz zulässig

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

2.29 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m im Urbanen Gebiet und 8,00 m im Sondergebiet über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

Die private Grünfläche zur Durchgrünung und Versickerung von Niederschlagswasser ist durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

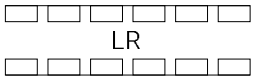
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

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)

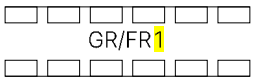
2.31 

Leitungsrecht zu Gunsten der terranets bw GmbH in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Gasleitung).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze (sofern es sich nicht um Dauerstellplätze handelt)).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

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

2.32 

Geh- und Fahrrecht 1 zu Gunsten der Nutzer*innen des Urbanen Gebietes

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

2.33 

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Nutzer*innen des Hinterliegergrundstücks innerhalb des Urbanen Gebietes

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

2.35 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind 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 Bahnlinie "Friedrichshafen – Ulm"

nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 74 dB(A) auszugehen.

- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind grundsätzlich mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone und Loggien) sind auf die Südfassade zu orientieren.
- An der Südfassade sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone bzw. Loggien) sowie der dahinterliegenden Wohnräume Seitenwände vorzusehen, welche im Erdgeschoss sowie dem 1. und 2. Obergeschoss eine Tiefe von mindestens 1,50 m und im 3. Obergeschoss von mindestens 1,00 m aufweisen. Die Seitenwände mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² sind fugendicht an die Fassade anzuschließen. Alternativ können die Außenwohnbereiche mit anderweitigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind 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 Landesstraße L 284 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnun-

gen sind in den konfliktfreien Bereich (Südfassade, Westfassade, westliche Hälfte der Nordfassade) 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 zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind grundsätzlich mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone und Loggien) sind auf die Südfassade zu orientieren.
- An der Südfassade sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone bzw. Loggien) sowie der dahinterliegenden Wohnräume Seitenwände vorzusehen, welche im Erdgeschoss sowie dem 1. und 2. Obergeschoss eine Tiefe von mindestens 1,50 m und im 3. Obergeschoss von mindestens 1,00 m aufweisen. Die Seitenwände mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² sind fugendicht an die Fassade anzuschließen. Alternativ können die Außenwohnbereiche mit anderweitigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeits-

zimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind 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 Landesstraße L 284 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 70 dB(A) auszugehen.

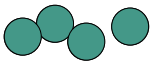
- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen sind in den konfliktfreien Bereich (Südfassade, Westfassade) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind grundsätzlich mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone und Loggien) sind auf die Westfassade zu orientieren.
- An der Westfassade sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone bzw. Loggien) sowie der dahinterliegenden Wohnräume Seitenwände vorzusehen, welche im Erdgeschoss sowie dem 1. und 2. Obergeschoss eine Tiefe von mindestens 1,50 m und im 3. Obergeschoss von mindestens 1,00 m aufweisen. Die Seitenwände mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² sind fugendicht an die Fassade anzuschließen. Alternativ können die Außenwohnbereiche mit anderweitigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.39 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des 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)

2.40 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten und in der privaten Grünfläche zur Durchgrünung und Versickerung von Niederschlagswasser 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).
- Im Bereich des Urbanen Gebietes sind zur Durchgrünung insgesamt 5 Bäume und 10 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu Pflanzen. Die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen
- Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" sind im Bereich der Parkplätze je angefangene 8 Stellplätze mind. 1. Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung

der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl.I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Zimtrose	Rosa majalis
Alpenrose	Rosa pendulina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa villosa
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste im Bereich der Versickerung

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 2. 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)

2.41 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.42 

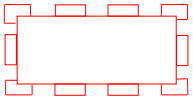
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.43 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" der Gemeinde Wolpertswende

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

2.44 

Bereich des einfachen Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes sind gelten lediglich die Festsetzungen und Bauvorschriften unter den Ziffern 2.3 ("Maximal zulässigen Grundfläche"), 2.4 ("Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse"), 2.8 ("Bauweise"), 2.11 ("Einzelhäuser"), 2.15 ("Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude"), 3.2 ("Dachformen für Hauptgebäude"), 3.3 ("Dachneigungen für Hauptgebäude") sowie 3.4 ("Farben").

Dadurch sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

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

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

3.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" der Gemeinde Wolpertswende

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

3.2 SD/WD/PD/FD

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

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm;
- **PD: Pultdach**; eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

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:	18 - 38 °
WD:	8 - 32 °

PD: 8 - 18 °

FD: 0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

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

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden. Eine Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,50 m (Aufständerung). Als Dachhaut ist bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika zu verstehen.
- und der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) mindestens 1,00 m beträgt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 Farben

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

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Werbeanlagen in den Baugebieten

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 15 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in den Baugebieten

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

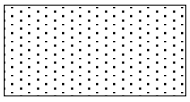
3.7 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFlV)	Stellplätze hierfür
kleiner 80 m²	1,0
ab 80 m²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

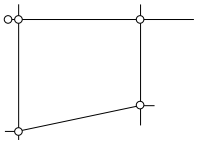
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 

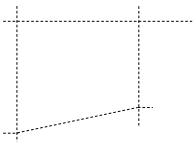
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2

Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

4.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.5 1661/1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6 **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

4.7 **Klimaschutz**

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

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.8 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.

4.9 Natur- und Artenschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.10 Artenschutz

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

Durch die Rodung der Obstbäume entfallen (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind

folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall potenzieller Niststätten von der Kohlmeise sind vier Meisennistkästen an Bäume in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: drei Nistkästen des Typs 2M/FG mit 32 mm Lochdurchmesser).
- Als Ersatz für den Wegfall der potenziell genutzten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse in den Obstgehölzen sind als prophylaktische Maßnahme (sechs Fledermausflachkästen (Fledermaus-Flachkasten, z.B. Strobel, Nr. 120) und zwei Fledermausrundkästen (Fledermaus-Rundkasten, z.B. Strobel, Nr. 110) im räumlichen Zusammenhang zu installieren.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.
- Die Nistkästen und Ersatzquartiere sind langfristig zu erhalten. Sollten die Kastenstandorte (Bäume, Gebäude) entfallen, sind diese in Absprache mit der Sieber Consult GmbH und der Unteren Naturschutzbehörde umzuhängen.

Um nachweislich genutzte Brutmöglichkeiten von Haussperlingen an einem zu sanierenden Gebäude nicht zu zerstören, wurden die Nistmöglichkeiten (Holzbretter) außerhalb der Brutzeit entfernt und an einem Nachbargebäude angebracht. Diese sind nach erfolgter Sanierung außerhalb der Brutzeit wieder an das Gebäude anzubringen oder durch folgende Maßnahme zu ersetzen:

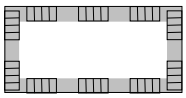
- Für die nachgewiesenen Niststätten des Haussperlings sind bei Wegfall der Original-Brutplätze insgesamt sechs Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang an Gebäuden anzubringen (z.B. Schwegler, Mauer-segler-Nistkasten Nr. 17).

Um einen Verstoß gegen den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung in Bezug auf die streng geschützte Zauneidechse zu vermeiden, sind potenziell am Bahngleis vorkommende Zauneidechsen daran zu hindern, während der Bauphase vom angrenzenden Bahngleis in den Geltungsbereich hineinzuwandern. Hierfür sind undurchlässige Reptilienschutzzäune entlang des Bahngleises zu installieren.

Die Abnahme hat durch eine fachkundige Person zu erfolgen.

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

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Fassung vom 26.10.2020, aktualisiert am 20.07.2023.

4.11 

FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.12 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.

4.13 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 Tiefenlockerung 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.

Nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der/die Vorhabenträger*in für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen.

4.14 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.

Nach dem Geotechnischen Bericht wurde knapp unter der "FFB UG" der geplanten Bebauung Grundwasser angetroffen. Diese Wasserstandshöhen sind nur

Momentaufnahmen. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher („Weiße Wanne“) herzustellen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist nicht erlaubt. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

4.15 Überflutungsschutz

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

4.16 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

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

4.17 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. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.18 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück,

dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

4.19 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405 i.V.m. §2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 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.

4.20 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 2020

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system 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.

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

4.21 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.

4.22 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), § 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 04.04.2023 (GBl. S. 137), § 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 13.06.2023 (GBl. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende den Bebauungsplan "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 21.07.2023.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem unter Ziffer 2.43 festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.07.2023.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 21.07.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen für Hauptgebäude
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- zu Farben
- zu Werbeanlagen in den Baugebieten
- zur Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in den Baugebieten

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

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

§ 6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" im Wege der Berichtigung angepasst.

Wolpertswende, den .....

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie drei Geschosswohnungsbauten für Seniorenwohnen geschaffen.

6.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils "Mochenwangen" zwischen der Bahnlinie und der "Weingartener Straße".

6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich im südlichen Beriech des Ortsteils "Mochenwangen" der Gemeinde "Wolpertswende".

6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft zwischen der Bahnlinie ("Ravensburg" – "Aulendorf") im Westen und der "Weingartener Straße" (L 284) im Osten. Teile der "Weingartener Straße" befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist brachliegende Grünfläche. Entlang der "Weingartener Straße" befinden sich darüber hinaus auch mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Diese sollen im Zuge der Realisierung des Baugebietes überwiegend abgerissen werden. Lediglich ein Wohngebäude soll bestehen bleiben.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1636/6 (Teilfläche), 1638/1 (Teilfläche), 1638/7 (Teilfläche), 1654 (Teilfläche), 1654(1 (Teilfläche), 1654/2 (Teilfläche), 1658/9 (Teilfläche), 1659/1, 1660, 1661/1, 1662 (Teilfläche) und 1662/10.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mehrere bestehenden Gebäude, die jedoch im Zuge der Baumaßnahmen überwiegend abgebrochen werden. Es handelt sich jedoch nicht um Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Es befinden sich außerdem vereinzelte Bäume in dem Gebiet. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Im Ortsteil "Mochenwangen" ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters geplant. Dieser ist zur Versorgung der Bevölkerung dringend erforderlich, da derzeit eine deutliche Unterversorgung im Hinblick auf die Grundversorgung in Wolpertswende vorliegt. Des Weiteren ist vorgesehen, drei Geschosswohnungsbauten zur Unterbringung von Seniorenwohnungen im südlichen Teil des Geltungsbereiches zu errichten. Um die geplanten Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches an der "Weingartener Straße" wird außerdem nach Abbruch der übrigen Gebäude ein Einzelhaus bestehen bleiben, für das sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB beurteilen würden, sofern nicht durch bauleitplanerische Tätigkeiten eine Satzung aufgestellt wird. Dieses Grundstück soll daher im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung mit überplant werden, um mittels eines einfachen Bebauungsplanes hier auch zukünftig die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 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.

- 3.1.9 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.

– 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

– 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

– 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

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

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

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

– 2.5.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher

sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. [...]

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen 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 (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

– 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, 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.

– 2.2.0 (G) 4 Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.

– 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

– 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

– 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen

– 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).

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

– 2.7.0 (G) 1 Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.

– 2.7.0 (Z) 2 Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

– 2.7.0 (Z) 3 Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,

- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

– 2.7.0 (N) 7 Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (PS 3.3.7.2, LEP 2002).

6.2.3.4 Zu Ziel 2.7.0 (Z) 2 und 3: Bei dem Ortsteil "Mochenwangen" der Gemeinde Wolpertswende handelt es sich laut Fortschreibung des Regionalplans um einen Siedlungsbereich, in dem sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen

soll. Darüber hinaus sollen in den Siedlungsbereichen qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen angestrebt werden. Der Ortsteil "Mochenwangen" ist nicht aufgrund seiner Zentralörtlichkeit als Siedlungsbereich ausgewiesen worden, sondern zur Entlastung von Ober- und Mittelzentren. Damit kommt dem Ortsteil auf regionaler Ebene eine wichtige Funktion für die Siedlungsentwicklung zu. Um dieser Funktion sinnvoll nachzukommen, ist neben den genannten Erfordernissen auch die entsprechende Nahversorgung für die Bevölkerung sicherzustellen. Um der wachsenden Einwohnerschaft Mochenwangens gerecht zu werden und vor dem Hintergrund, dass dem Ortsteil als Siedlungsbereich eine besondere Bedeutung zukommt, ist die Schaffung von großflächigem Einzelhandel für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters möglich.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt auch nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung, die im Zuge der Modernisierung des bestehenden EDEKA-Marktes erfolgt. Insgesamt ist eine Vergrößerung um ca. 550 m² auf 1.400 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Dies entspricht modernen und funktionsfähigen Anforderungen.

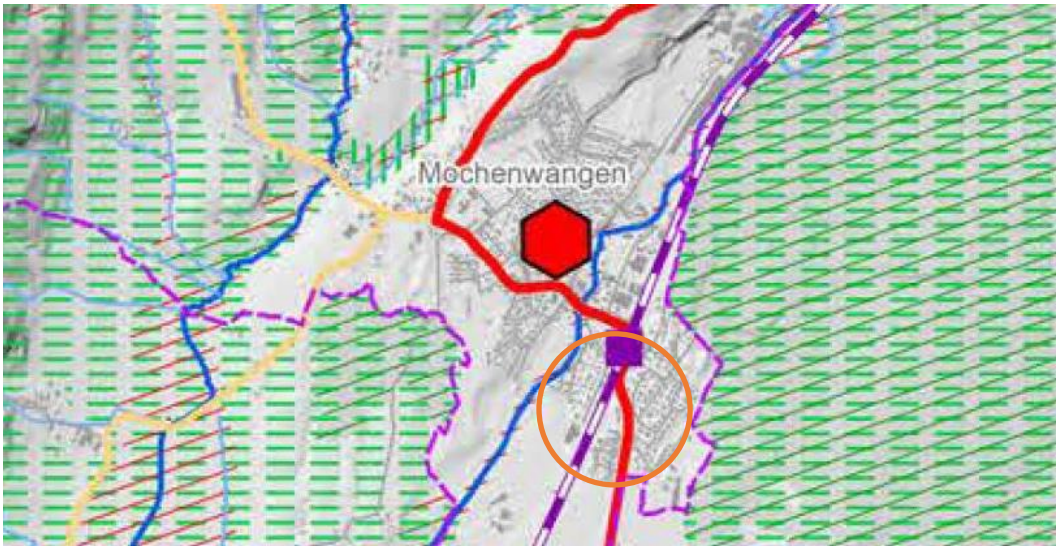
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Wirkungsanalyse durch das Büro GMA erstellt worden. Damit soll aufgezeigt werden, dass die folgenden Rahmenbedingungen untersucht und bestätigt wurden:

- Überörtliche Auswirkungen sind auszuschließen (Konzentrationsgebot).
- Die Versorgungsfunktion ist im Wesentlichen auf die Gemeinde selbst auszurichten (Kongruenzgebot).
- Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne in Wolpertswende und in den umliegenden Zentralen Orten sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens (Beeinträchtigungsverbot).
- Das Vorhaben ist an einem städtebaulich integrierten Standort zu entwickeln, er dem Grundsatz zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung entspricht (Integrationsgebot).

Die Auswirkungsanalyse belegt, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung oder die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Stattdessen dient es der Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde. Näheres kann der "Auswirkungsanalyse zur Entwicklung eines Supermarktes in Wolpertswende, OT Mochenwangen" der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 15.06.2020 entnommen werden.

6.2.3.5 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.

6.2.3.6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Regionaler Grünzug (- - -)



6.2.3.7 Die Gemeinde Wolpertswende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

6.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Dorfgebiet (MD)



6.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die vorgesehene Erschließung über die L 287 hingewiesen. Im späteren Verlauf hat sich herauskristallisiert, dass die Errichtung einer Linksabbiegerspur erforderlich ist. Diese Flächen wurden ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Des Weiteren wurde auf die Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen eingegangen.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine maßvolle und an die Umgebung angepasste Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei steht im Vordergrund, die verfügbare und gut erschlossene Fläche effizient und auf die Nutzungsanforderung der geplanten Vorhaben abgestimmte Weise auszunutzen. Insbesondere hinsichtlich der Dichte und Kubatur der Bebauung sowie gestalterischer Aspekte soll ein Einfügen in die Umgebung ermöglicht werden.

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

Abweichend hiervon sind die genannten Anforderungen im östlichen zentralen Bereich, in dem die Bestandsbebauung an der "Weingartener Straße" überplant wird, nicht erfüllt. Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

6.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 7.440 m² und folglich unter 20.000 m².
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 25.10.2022, geändert am 20.07.2022).

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

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

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für den Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes ist ein Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ($SO_{\text{Großflächiger Einzelhandel}}$) festgesetzt. Damit sollen diejenigen Nutzungen ermöglicht werden, die im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters erforderlich sind. Neben den eigentlichen Verkaufsflächen sind dies insbesondere dazugehörige Nebenräume und -anlagen im Innen- und Außenbereich.

6.2.5.2 Für den Bereich der Seniorenwohnungen ist ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Das Urbane Gebiet (MU) muss eine Nutzungsmischung von Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben ergänzt durch soziale, kulturelle und an andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, nachweisen. Diese Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes erfolgt keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Hier regelt sich die Zulässigkeit weiterhin nach § 34 BauGB.

6.2.5.3 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauNVO werden innerhalb der unterschiedlichen Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Urbanen Gebiet erfolgt ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der angrenzenden Nutzungen würden Vergnügungsstätten zu städtebaulichen Konflikten führen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die innerörtliche Lage. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist ferner durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ortsteil "Mochenwangen" befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen. Des Weiteren erfahren Tankstellen einen generellen Ausschluss. Der für Fuß- und Radfahrer sowie mit dem ÖPNV gut erreichbare Standort soll vorrangig für andere Nutzungen freigehalten werden, die im Urbanen Gebiet zulässig sind.

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

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 für das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" ist erforderlich, um eine zeitgemäße Realisierung zu ermöglichen. Insbesondere aufgrund der erforderlichen Außenanlagen und Stellplätze auf dem Gelände

wäre ein niedrigerer Wert nicht zeitgemäß und würde zu einer unnötigen Flächeninanspruchnahme führen. Eine Überschreitungsmöglichkeit für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten ist ebenfalls sinnvoll, da aufgrund der Art der Nutzung zwingend eine Vielzahl an Stellplätzen erforderlich ist. Durch eine Ausführung der Stellplätze in durchlässiger Weise wird jedoch die natürliche Bodenfunktion nicht vollständig zerstört, weshalb eine geringfügige Überschreitung über den vom Gesetzgeber vorgesehenen Orientierungswert von 0,80 möglich ist. Grundsätzlich ist auch anzuführen, dass seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung die entsprechende Regelung nicht mehr Obergrenzen in Bezug auf die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorsieht, sondern Orientierungswerte. Eine Überschreitung dieser Orientierungswerte ist aus städtebaulichen Gründen möglich. Gerade bei Maßnahmen der Innenentwicklung kommt dem zugute, dass eine möglichst effiziente Ausnutzung von Innenbereichsflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei bereits gut erschlossenen oder vorbelasteten Flächen sinnvoll ist. Die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,85 für nicht vollflächig versiegelte Flächen ist aus den o.g. Gründen vertretbar.

- Für das Urbane Gebiet stellt der festgesetzte Wert von 0,60 einen auf die Bedürfnisse des Gebietstyps abgestimmtes Maß dar. Es entspricht den in der Baunutzungsverordnung angegebenen Orientierungswerten. Gleichzeitig bleibt durch die Festsetzung der ländlich geprägte Charakter erhalten.
- Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes orientiert sich der festgesetzte Wert an den Orientierungswerten für Wohnbebauung. Es spiegelt zudem die eher locker bebauten angrenzenden Gebiete wider, die sich in der Nutzungsart dem Bestand auf dem Grundstück ähneln. Eine höhere Versiegelung wäre daher unpassend. Gerade auf dem straßenzugewandten länglichen Grundstück stellt der festgesetzte Wert von 0,40 ein angemessener Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung dar.
- Mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes erfolgt eine Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen, um in Verbindung mit der Gesamt-Gebäudehöhe einen verbindlichen Rahmen für die Gebäudekubatur zu schaffen. Aufgrund des großen Spektrums an zulässigen Dachformen und -neigungen dient die Festsetzung dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung sicherzustellen.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und teilweise auch Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

6.2.5.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

6.2.5.6 Die festgesetzte offene Bauweise wird für das Urbane Gebiet und den Bereich des einfachen Bebauungsplanes nicht weiter differenziert. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 80,00 m zulässig. Dies ist notwendig, um eine zeitgemäße und moderne Planung umsetzen zu können.

6.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass die städtebauliche Entwicklung an dem zentral gelegenen Standort verbindlich vorgegebenen wird. Es wird bewusst wenig Spielraum für die Umsetzung einer abweichenden Gebäudestellung gegeben.

6.2.5.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Damit soll sichergestellt werden, dass die mögliche Bewohnerdichte ein verträgliches Maß einhält. Gleichzeitig soll jedoch auch eine bewusst hohe Dichte ermöglicht werden, die dem urbanen Charakter "Mochenwangens" entspricht.

6.2.5.9 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.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich der bestehenden Gasleitung, die parallel zu den Bahngleisen im westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft. In diesem Bereich dürfen keine baulochen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke, sonstige An- und Aufbauten sowie Werbeanlagen usw. dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen. Ebenso sind das Einrichten von Dauerstellplätzen, das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich unzulässig. Verkehrsflächen innerhalb dieses Bereiches sind unter Beachtung der Vorgaben der terranets bw GmbH auszuführen. Die aufgeführten Vorgaben dienen dem Erhalt und ungestörten Betrieb der Gashochdruckanlage.

6.2.6.2 Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrecht erfolgt im Bereich der privaten Verkehrsfläche, die als gemeinsame Zufahrt für den Lebensmittelmarkt und die Nutzungen im Bereich des Urbanen Gebietes erfolgt. Das Geh- und Fahrrecht erfolgt in diesem Fall zugunsten der Nutzungen des Urbanen Gebietes.

6.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles "Mochenwangen" zu Fuß erreichbar.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die L 284 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Wolpertswende Mochenwangen Jäger" mit der Linie 20 direkt angrenzend an das Plangebiet gegeben.

6.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die L 284 ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich angrenzenden Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" sowie der östlich angrenzenden Landesstraße L 284 ("Weingartener Straße") ein. Zudem wirken vom geplanten EDEKA-Markt Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden sowie die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen schützenwerten Nutzungen ein. Die bestehende konkrete Planung, welche dem Bebauungsplan zugrunde liegt, beruht auf Berechnungsergebnissen sowohl von Verkehrslärm- als auch Gewerbelärmimmissionen für vorangegangene Planungsvarianten. In einem iterativen Prozess wurde eine möglichst konfliktarme Variante erarbeitet.

6.2.8.2 Die Verkehrslärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 06.10.2022) gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet. Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurde mit den geplanten Gebäuden und den daran vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen in Form von Seitenwänden an den Terrassen bzw. Balkonen/ Loggien der Wohnungen durchgeführt, um deren abschirmende Wirkung darzustellen.

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 1, Beiblatt 1 in Verbindung mit den Empfehlungen der städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg für ein Urbanes Gebiet (MU) im Bereich der geplanten Wohnanlage tagsüber und nachts teilweise überschritten werden.

An dem westlichen Gebäude der Wohnanlage wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum von 63 dB(A) in allen Geschossebenen an allen Gebäudeseiten eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) an einem Großteil der Gebäudeseiten um bis zu 11 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 7 dB überschritten.

An dem südlichen Gebäude der Wohnanlage wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum an der Ostfassade und den östlichen Teilen der Nordfassade um bis zu 4 dB überschritten. Durch die geplanten Seitenwänden an den Terrassen bzw. Loggien an der Südfassade wird im Bereich der Fenster der

Südfassade der Orientierungswert eingehalten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird an einem Großteil der Fassaden um bis zu 8 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden tagsüber um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 4 dB überschritten.

An dem nördlichen Gebäude der Wohnanlage wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum an der West- und Südfassade eingehalten. An der Nord- und Ostfassade wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert an allen Gebäudeseiten um bis zu 7 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden tagsüber um bis zu 2 dB und nachts um bis zu 3 dB überschritten.

Der Beurteilungspegel von 45 dB(A), über welchem gemäß DIN 18005 1, Beiblatt 1 selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird an allen Gebäuden an allen Fassaden überschritten.

Um die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Lösung von Lärmkonflikten stehen grundsätzlich aktive Maßnahmen (Lärmminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mit den bereits vorgesehenen Seitenwänden an den Terrassen bzw. Balkonen/Loggien der Wohnungen zumindest im Tagzeit-raum eine deutliche Verringerung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der dahinterliegenden Fenster von Wohnräumen erzielt werden kann.

Im Bebauungsplan werden daher neben der Festsetzung der Orientierung der Außenwohnbereiche und den aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form der Seitenwände zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Neben der Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen in die konfliktfreien Bereiche und einer grundsätzlichen Ausstattung der Ruheräume mit aktiven Lüftungsanlagen ist ein Hinweis auf die DIN 4109 zur Schalldämmung der Außenbauteile enthalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der Straße und/oder der Bahnlinie sind an dieser Stelle nicht gewünscht. Zum einen würde dadurch die ohnehin bereits vorhandene Barrierewirkung des Bahngleises verstärkt. Zum anderen ist die Errichtung von Wänden entlang der Verkehrswege in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Gleichzeitig können die zulässigen

Orientierungswerte im Tageszeitraum im Bereich der Außenwohnbereiche bereits mit Hilfe der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Seitenwänden überwiegend eingehalten werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

6.2.8.3 Um die generelle Umsetzbarkeit eines Lebensmittelvollsortimentmarktes an dieser Stelle nachzuweisen, wurde die Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmimmissionen des geplanten EDEKA-Marktes bereits im Rahmen der oben genannten schall-technischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen des geplanten EDEKA-Marktes zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden können.

Da an einem Großteil der maßgeblichen Immissionspunkte die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Lärmimmissionen des geplanten EDEKA-Markt (Zusatzbelastung) jedoch nicht um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, ist gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm die Vorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen zu betrachten. Die Gewerbelärmimmissionen der in der Umgebung des Plangebiets sowie der maßgeblichen Einwirkorte befindlichen gewerbliche Nutzungen werden als gering eingeschätzt. Eine Aufsummierung der Vorbelastung der bestehenden gewerblichen Nutzungen mit der Zusatzbelastung des geplanten EDEKA-Marktes zu einer Gesamtbelastung, welche die Immissionsrichtwerte überschreitet, ist daher nicht zu erwarten.

Konflikte aufgrund des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind, unter Berücksichtigung entsprechender Auflagen, wie der Ausschluss einer Nutzung des Kundenparkplatzes im Nachtzeitraum sowie der Beschränkung der Anlieferung im Nachtzeitraum auf maximal eine An- und Abfahrt pro Stunde durch Transporter/ Lieferwagen, nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verminderung der Geräusche An- und Abfahrtsverkehrs des Vorhabens sind nicht erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung wird somit nachgewiesen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes an dieser Stelle unter Berücksichtigung von Auflagen zum Lärmschutz prinzipiell möglich ist. Festsetzung von lärmschutztechnischen Bestimmungen zu den betrieblichen Abläufen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht getroffen werden. In der oben genannten schalltechnischen Untersuchung werden Vorschläge für die Genehmigung des EDEKA-Marktes formuliert.

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.9.3 Der § 55 (2) WHG fordert: "*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit*

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden...". Eine Einleitung in ein Gewässer ist technisch und wirtschaftlich nicht realisierbar, da kein Gewässer in erreichbarer Nähe verläuft. Daher ist eine Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen. Gem. dem geotechnischen Bericht der BaugrundSüd (Fassung vom 17.08.2022) sind an der Oberfläche Bodenschichten vorhanden, die eine Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeiten ausschließen. In tieferen Bereichen sind Schmelzwasserkiese vorhanden, die als durchlässig bis stark durchlässig beurteilt werden. In den Schmelzwasserkiesen sind auch Grund- und Schichtwasserzutritte zu verzeichnen. Da sich die Tiefenlage und Schichtdicke der Schmelzwasserkiese im Plangebiet sehr unterschiedlich darstellen, können ohne eine konkrete Planung einzelner Versickerungsanlagen keine pauschalen Aussagen zur Art und Ausführung der Versickerungsanlage gemacht werden. Dies ist dann im Rahmen einer Entwässerungsplanung und im Verfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis abzuarbeiten.

Es kann grundsätzlich von der Möglichkeit der Versickerung unter bestimmten Voraussetzungen ausgegangen werden. Voraussetzungen hierfür sind:

- die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Versickerungsebene zum Grundwasser,
- die Prüfung, ob und ggf. welche Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgen muss.

Diese Punkte sind in der Entwässerungsplanung und dem entsprechenden Verfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung zu prüfen und festzulegen.

6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet

6.2.10 Geologie

6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Mochenwangen, südöstlich des Bahnhaltepunktes, im Bereich einer ehemaligen Reitanlage. Die in etwa dreieckige Fläche grenzt im Westen an die Bahnlinie Ravensburg – Aulendorf, im Osten an die "Weingartener Straße" (Teile der "Weingartener Straße" sind in den Geltungsbereich mit aufgenommen) und im Süden an die bestehende Bebauung entlang der "Eugen-Bolz-Straße". Auf der Fläche bestehen entlang der "Weingartener Straße" mehrere alte Wohngebäude sowie aufgegebene Stallungen und Nebengebäude, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens großenteils abgebrochen werden sollen. Das Wohnhaus im südlichen Teil des Geltungsbereiches steht seit längerer Zeit leer und ist stark baufällig. Bei den zwei nördlich gelegenen Gebäuden handelt es sich ebenfalls um Wohnhäuser, die momentan bewohnt sind. Das nordöstlich gelegene dieser beiden Wohnhäuser soll erhalten bleiben. Zwischen den Wohnhäusern im Norden und im Süden befinden sich ein ehemaliges Stallgebäude mit Heuboden und angegliederter Lagerhalle sowie eine weitere Lagerhalle am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Die die Gebäude unmittelbar umgebenden Flächen sind asphaltiert bzw. mit Betonpflaster versehen.

Im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes besteht landwirtschaftlich genutztes Grünland, welches von einem Maschendrahtzaun umgrenzt wird.

Die Wiesenfläche im Westen zwischen dem Zaun und der angrenzenden Bahnlinie wird nicht mehr gepflegt und ist mit hoher Vegetation und alten Obstgehölzen bestanden. Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch einen Höhenversatz von gut einem Meter mit einer Betonstützmauer von der "Weingartener Straße" getrennt. Südlich daran anschließend, nördlich des Gebäudebestandes, befindet sich eine Gartenfläche, die zur "Weingartener Straße" von einer Thujahecke begrenzt wird und mehrere junge Laub- und Obstbäume aufweist. Die das südlichste Gebäude umgebende Fläche wurde ehemals als Garten genutzt und ist nach jahrelanger Nutzungsaufgabe inzwischen verwildert.

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

Die Gebäude und Gehölze im Gebiet stellen potenzielle Lebensstätten streng geschützter Arten (v. a. Vögel und Fledermäuse) dar, durch die unmittelbar benachbarte Bahnlinie ist im westlichen Randbereich des Plangebiets zudem ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse möglich. Daher wurde das Gebiet im Jahr 2020 und 2023 im Rahmen mehrerer Untersuchungen auf das Vorkommen von Reptilien, Fledermäusen und Vögeln untersucht (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Büro Sieber, vom 26.10.2020, aktualisiert am 20.07.2023):

Die Streuobstbäume im Westen wiesen potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Vögel (z.B. Blau- oder Kohlmeise) auf. Zudem konnte in einem der Bäume eine tiefe Spechthöhle festgestellt werden, so dass eine Nutzung durch Fledermäuse nicht auszuschließen ist. Die Bäume wurden inzwischen im März 2023 unter einer ökologischen Baubegleitung gerodet. Hierbei konnten allerdings keine Spuren nachgewiesen werden, welche auf eine Nutzung durch streng geschützte Arten hinweisen. Alle weiteren Bäume innerhalb des Geltungsbereiches weisen auf Grund ihres geringen Alters keine tieferen Höhlen- oder Spaltenquartiere für höhlenbewohnende Vogelarten oder Fledermäuse auf.

Die Wiesenfläche im Bereich der Obstbäume ist durch die mangelnde Pflege und die damit zusammenhängende dichte Vegetation sowie die teilweise Verschattung durch die Bäume nicht als Habitat für die streng geschützte Zauneidechse geeignet.

Bei dem Grünland innerhalb des Plangebiet handelt sich um eine weitgehend artenarme Nutzwiese, auf der keine besonderen Artvorkommen nachgewiesen werden konnten. Es weist keine essenzielle Eignung als Nahrungshabitat für den Weißstorch auf.

Bei dem Gebäudebestand im Plangebiet handelt es sich teils um alte Bausubstanz mit potenziellen Habitatstrukturen für Vögel bzw. Fledermäuse. Am nordöstlich gelegenen Wohngebäude gelangen Brutnachweise des streng geschützten Haussperlings. Während der Ausflugskontrollen, welche ebenfalls im Jahr 2020 stattfanden, konnten aus den Gebäuden keine ausfliegenden Fledermäuse festgestellt werden, so dass das Vorhandensein einer Wochenstube ausgeschlossen werden kann. Eine Nutzung als Zwischenquartier von Einzeltieren ist jedoch möglich.

Etwa 260 m nordöstlich des voraussichtlichen Geltungsbereiches liegt eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Innerhalb dieser Kernfläche befindet sich in einem Abstand von ca. 290 m zum Geltungsbereich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Sickerquelle östlich Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-8066), das zugleich eine Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte darstellt. Die genannten Flächen des landesweiten Biotopverbundes sind durch die Bestandsbebauung des Ortsteiles Mochenwangen vom Plangebiet getrennt.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

In einem Abstand von ca. 290 m zum Geltungsbereich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Sickerquelle östlich Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-8066). Zudem liegt etwa 250 m östlich das Waldbiotop "Eichen-Hainbuchenwald SO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3412). Die genannten Biotope sind durch die Bestandsbebauung des Ortsteiles Mochenwangen vom Plangebiet getrennt. Ca. 180 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (Fassung vom 25.10.2022, aktualisiert am 20.07.2023) der Sieber Consult GmbH wurden potentielle Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet untersucht. Genauere Angaben zum Vorkommen relevanter Lebensraumtypen und Arten sind der Vorprüfung zu entnehmen.

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

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes im Westen von quartären Hochwassersedimenten geprägt und geht Richtung Osten in Würm-Moränensedimente über. Aus den Schotter- und Terrassensedimenten haben sich Braunerden und Parabraunerden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit entwickelt. Die Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe dieser Böden sind allgemein als mittel bis hoch zu bewerten. Allerdings sind die Böden im Plangebiet stark anthropogen überprägt. Sie sind teilweise bereits versiegelt (Bebauung, Versiegelung von Zufahren/Stellflächen sowie der "Weingartener Straße"), im übrigen Gebiet stehen gemäß dem geotechnischen Bericht der BaugrundSüd (Fassung vom 17.08.2022) an der Oberfläche Bodenschichten mit sehr geringen Durchlässigkeiten und somit stark reduzierter Versickerungsleistung und eingeschränkten Bodenfunktionen an. Als ausreichend sickerfähiges Substrat sind die sandigen und kiesigen Bodenschichten der Schmelzwassersedimente anzusehen. Genauere Angaben hierzu sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung fallen bereits Abwässer an. Diese werden über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Auf den versiegelten Flächen ist eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers nicht

möglich. Auch im Bereich des Grünlandes und der Gartenflächen findet aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nur wenig Versickerung statt.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Laut geotechnischem Bericht der BaugrundSüd (Fassung vom 17.08.2022) sind in tieferen Bereichen Schmelzwasserkiese vorhanden, die als durchlässig bis stark durchlässig beurteilt werden und in denen Grund- und Schichtwasserzutritte zu verzeichnen sind. Die Tiefenlage und Schichtdicke der Schmelzwasserkiese im Plangebiet stellen sich jedoch sehr unterschiedlich dar. Die Wasserzutritte lagen zum Zeitpunkt der Erkundungen auf einer Höhenkote zwischen 453,45 m ü. NHN bis 455,72 m ü. NHN bzw. bei 1,94 m bis 3,50 m unter GOK.

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

Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die wenigen Obstbäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich zwischen Bahnlinie und "Weingartener Straße". Die offene Grünlandfläche bietet Blickbeziehungen zum jenseits der Bahnlinie gelegenen Gebäudebestand, der jedoch bis auf den Bahnhof städtebaulich nicht als hochwertig zu betrachten ist. Bei den Bestandsgebäuden im Plangebiet handelt es sich zum Teil um markante Altbauten mit Fachwerk, teils um weniger attraktive Hallen, Stallungen und Nebengebäude. Das ehemals ansprechende Gebäude im Süden ist stark baufällig. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.

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

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich angrenzenden Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" sowie der östlich angrenzenden Landesstraße L 284 ("Weingartener Straße") ein. An der bestehenden Bebauung im Plangebiet liegen ggf. bereits Nutzungskonflikte vor.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt und Gebäude abgerissen. Darüber hinaus wurden die Streuobstbäume im Westen gefällt.

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Da es sich bei der Grünfläche um

eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die angrenzende Bahnlinie und die bestehenden Gebäude handelt, ist der Eingriff in diesem Bereich als gering einzustufen. Gleiches gilt für die brachgefallene Fläche zwischen Zaun und Bahnlinie im Westen sowie die verwilderte Gartenfläche im Süden. Die Gartenfläche im Nordosten des Plangebiets bleibt erhalten.

Das Grünland innerhalb des Plangebietes ist durch die mangelnde Pflege und der damit zusammenhängenden dichten Vegetation nur suboptimal als Zauneidechsenhabitat geeignet (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht). Da Sonn-, Versteck- und Eiablageplätze fehlen, welche von der Zauneidechse benötigt werden, weist das Grünland lediglich eine Eignung als Nahrungshabitat auf. Durch das Vorhaben werden demnach keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der streng geschützten Zauneidechse zerstört. Das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden. Um das verbleibende Restrisiko auszuschließen, dass potenziell vorkommende Zauneidechsen vom Bahngleis in den Geltungsbereich einwandern, sind auf Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde (vgl. Koordinierte Stellungnahme vom 04.01.2023) Reptilienschutzzäune aufzustellen. Dadurch kann das Eintreten des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

Da bei Ausflugskontrollen an den Gebäuden keine Fledermäuse beobachtet werden konnten, ist eine Beeinträchtigung von Fledermausarten durch den Gebäudeabbruch nahezu auszuschließen. Das Gebäude im Nordosten des Plangebietes, bei dem Nester des Haussperlings angetroffen wurden, wird lediglich saniert. Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Haussperlings auszuschließen, wurden vor Sanierung die Nistmöglichkeiten an ein anderes Gebäude angebracht, welches vorerst erhalten bleibt. Vor Abriss der übrigen Gebäude werden diese bzw. Nisthilfen für Hausperlinge im räumlichen Zusammenhang an Gebäuden angebracht.

Durch eine Fällung der Obstbäume sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Vögel verloren gegangen. Um einen Verlust der potenziellen Fortpflanzungsstätte von Meisenarten in den Obstgehölzen auszugleichen, wurden im räumlichen Umfeld Meisennistkästen installiert. Darüber hinaus wurden als Ersatz für den Wegfall der potenziell genutzten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in den Obstgehölzen Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang angebracht.

Genauere Angaben zu den artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 20.07.2023) der Sieber Consult GmbH zu entnehmen.

Die in etwa 260 m bzw. 290 m Entfernung zum Geltungsbereich liegenden Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer bzw. feuchter Standorte werden aufgrund ihrer Trennung vom Plangebiet durch die Bestandsbebauung des Ortsteiles Mochenwangen vom Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die in einem Abstand von ca. 290 m bzw. 250 m zum Geltungsbereich gelegenen gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope "Sickerquelle östlich Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-8066) und "Eichen-Hainbuchenwald SO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3412) werden aufgrund ihrer Trennung vom Plangebiet durch die Bestandsbebauung des Ortsteiles Mochenwangen vom Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die ca. 180 m nordwestlich des Geltungsbereiches gelegene Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) wurden im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (Fassung vom 25.10.2022, aktualisiert am 20.07.2023) der Sieber Consult GmbH untersucht. Es konnten keine Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgebiet festgestellt werden.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Da die Versickerungsleistung und die Filter- und Pufferfunktion der anstehenden Böden jedoch bereits stark eingeschränkt sind, sind die entstehenden Beeinträchtigungen als gering zu bewerten. Im Bereich der bestehenden Bebauung/Straßenflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der Bodenfunktionen zu rechnen.

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

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die ohnehin geringe Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in sehr geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone nicht möglich. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen der Grundstücke sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in einen Vorfluter abzuleiten. Die Ableitung erfolgt gedrosselt. Es wird ein spezifischer Drosselabfluss von 10 l/s*ha angeschlossener Fläche AE festgesetzt. Gemäß derzeitigem Planstand beträgt die Einzugsgebietsfläche AE = 0,8 ha. Somit wird der maximale Drosselabfluss auf 8 l/s festgesetzt. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers muss gemäß DWA-A 102 geprüft werden. Die Behandlungsanlage muss gemäß diesem Regelwerk geplant und ausgeführt werden. Der hydraulische Nachweis der Verdolung Mochenwangen (Fassung vom 28.06.2023) für das Gewässer wurde durch das IB Wasser-Müller erarbeitet. Dies ist dann im Rahmen einer

Entwässerungsplanung und im Verfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis abzuarbeiten.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt.

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

Durch die mögliche Rodung der im westlichen Plangebiet bestehenden Gehölze kann die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume entfallen. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zusätzlich zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

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

Das optisch dominanteste Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes bleibt erhalten. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

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

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich angrenzenden Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" sowie der östlich angrenzenden Landesstraße L 284 ("Weingartener Straße") ein. Zudem wirken vom geplanten EDEKA-Markt Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden sowie die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen schützenwerten Nutzungen ein. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 06.10.2022) gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass der Orientierungswert im Tageszeitraum an Teilen der Fassaden der Gebäude der Wohnanlage eingehalten werden können. Insbesondere durch die in der Planung bereits vorgesehenen Seitenwände an den Terrassen bzw. Balkonen/Loggien kann im Bereich der dahinterliegenden Fenster von Wohnräumen eine Einhaltung erzielt werden. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird an den Fassaden der Gebäude der Wohnanlage überwiegend überschritten. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan neben der Festsetzung der Orientierung der Außenwohnbereiche und den aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form der Seitenwände zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Neben der Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen in die konfliktfreien Bereiche und einer grundsätzlichen Ausstattung der Ruheräume mit aktiven Lüftungsanlagen ist

ein Hinweis auf die DIN 4109 zur Schalldämmung der Außenbauteile enthalten.

Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen des geplanten EDEKA-Marktes zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden können. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Konflikte aufgrund des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind, unter Berücksichtigung entsprechender Auflagen, nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verminderung der Geräusche An- und Abfahrtsverkehrs des Vorhabens sind nicht erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung wird somit nachgewiesen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes an dieser Stelle unter Berücksichtigung von Auflagen zum Lärmschutz prinzipiell möglich ist.

Durch die vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Im südlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche zur Durchgrünung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Auf der Fläche kommt es zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Dies schafft eine attraktive Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung.

7.2.3.3 Zur Durchgrünung des Plangebietes ist im Areal des Urbanen Gebietes sowie im Bereich der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" eine Mindestanzahl an Gehölzen zu pflanzen.

7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf

diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.3.8 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

7.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m (Urbanes Gebiet) bzw. 8,00 m (Sondergebiet) verwendet werden dürfen.

7.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex ≤ 1,26 aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.1.3 Die Vorschrift zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

8.1.1.4 Die Vorschriften über Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Farben für die Dacheindeckung getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade.

8.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugsgrößen in Frage gestellt.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Werbeanlagen

8.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

8.2.2 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern

8.2.2.1 Die Regelung zur dauerhaften Einhausung von Abfallbehältern sowie Mülltonnen und -containern ist im Bereich des Urbanen Gebietes vorgeschrieben. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und der hohen Zahl an möglichen Wohnungen pro Wohngebäude ist bei einer Platzierung der Müllgefäße in der

Nähe des Straßenraumes mit einer beträchtlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes zu rechnen. Eine Einhausung dieser Gefäße erfolgt aus optischen Gründen.

8.2.3 Stellplätze

8.2.3.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer höheren Mobilität zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei mittleren Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz vorsieht. Der öffentlichen Verkehrsraum kann die erforderlichen Stellplätze nicht aufnehmen, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie der möglichen Bebauung nicht zu erwarten.

9.1.2.2 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).

9.1.2.3 Durch die Planung wird die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Ortsteil "Mochenwangen" verbessert.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,28 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel	0,66	51,6 %
Bauflächen als MU	0,31	24,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,12	9,4 %
Private Verkehrsflächen	0,04	3,1 %
Private Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)	0,06	4,7 %
Private Grünflächen	0,03	2,3 %
Keine Baufläche festgesetzt (Bereich des einfachen Bebauungsplanes)	0,06	4,7 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg

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

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 21.07.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 07.08.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.07.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.08.2023 enthalten):

- Hinweisliche Aufnahme der Querungshilfe und der Bushaltestellen in die Planzeichnung
- Streichung des Verweises auf die Landesbauordnung unter Ziffer 2.5
- Redaktionelle Ergänzung der Ziffer 2.8 um das Wort "Aufzüge"
- Anpassung der Festsetzung zur "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" unter Ziffer 2.27
- Redaktionelle Änderung des "Geh- und Fahrrecht 1" unter Ziffer 2.32
- Ergänzung eines "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2" zu Gunsten der Nutzer*innen des Hinterliegergrundstücks auf dem Grundstück mit der Fl. St. Nr. 1659/1 unter Ziffer 2.33
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 3.7 zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- Ergänzungen des Hinweises zum Artenschutz unter Ziffer 4.10
- Ergänzungen des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 4.13

- Ergänzungen des Hinweises zum Grundwasserschutz unter Ziffer 4.14
- Redaktionelle Anpassung des § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick auf das Bestands-gebäude (Weingartener Straße 20) im Bereich des einfachen Bebau-ungsplanes



Blick Richtung Norden über das Plangebiet



Blick Richtung Süden über das Plangebiet



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

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

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 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). Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.

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

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

Wolpertswende, den .....

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" 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)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" 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)

11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolpertswende wurde gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "EDEKA und Seniorenwohnen Mochenwangen" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wolpertswende, den .....

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.11.2022

Plan geändert am: 21.07.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	M. Eng. Mathias Heumos
Immissionsschutz	Dipl.-Ing. Laura Brethauer
Artenschutz	M. Sc. Jasmin Hirling

Verfasserin:

.....

(i.A. Johanna Kiechle)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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