



Gemeinde Schlier

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	21
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	26
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	29
6	Hinweise und Zeichenerklärung	30
7	Satzung	40
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	42
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	56
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	92
11	Begründung – Sonstiges	94
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	97
13	Verfahrensvermerke	101

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Planungssicherungsgesetz** (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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- 1.9 **Bundes-Immissionsschutz-**
gesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021
(BGBl. I S. 4458)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)

2.1

GE₁₋₇

Gewerbegebiet₁₋₇ (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO):

- nicht zulässig sind Einzelhandelsnutzungen. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment "Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln" auf dem Grundstück Nr. 1 im Bereich des GE₅. Zudem wird bestimmt, dass Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

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

Die Gewerbegebiete₁₋₇ (GE₁₋₇) unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente sowie der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

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

2.2 Emissionskontingente

Innerhalb der Gewerbegebiete₁₋₇ (GE₁₋₇) sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE ₁	12.308	59	42
GE ₂	3.757	60	45
GE ₃	11.942	63	47
GE ₄	7.842	65	48
GE ₅	12.594	65	49
GE ₆	1.987	65	60
GE ₇	7.848	67	52

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

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Flst.-Nrn. 335, 336/11, 336/12, 336/14, 232/3.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.3 GRZ ...

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.4 H m ü. NHN

Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NHN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 **Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die Höhe 8,00 m nicht überschreiten.

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

2.6 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).

2.7



Baugrenze

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

2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

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

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

2.9



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

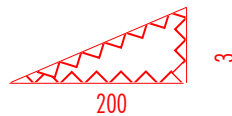
- Fahrwege
- Stellplätze
- Hofflächen

Folgende bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig:

- Überdachungen für Einkaufswagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



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

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

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

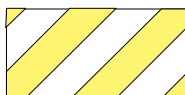
2.12



Verkehrsflächen

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

2.13

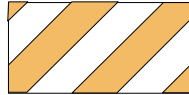


Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg

Die Ausführung der Geh- und Radwege ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rassenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

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

2.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg; vollflächig versiegelt

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

2.15



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

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

2.16



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.17



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.18

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19

Ableitung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet/ Nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der gesamte Abfluss des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem privaten Grundstück zu versickern.

In Abhängigkeit von der von den Dachflächen anfallenden Abflussmenge, ist die Größe der dezentralen Sickermulden auf den privaten

Grundstücken (V 3) unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften zu bemessen. Für dezentrale Sickermulden auf den privaten Grundstücken (V 3) ist der Notüberlauf in den innerhalb des Plangebietes liegenden zentralen Versickerungsbereich (V 1) zu gewährleisten. Dies gilt auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist den straßenbegleitenden Versickerungsmulden (V 2) zuzuführen.

Das Niederschlagswasser in dem Baugebiet, welches nicht dezentral versickert wird, ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem innerhalb des Plangebietes liegenden zentralen Versickerungsbereich (V 1) zuzuführen.

Die Ableitung von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal innerhalb des Baugebietes 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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Hinweis: Die Einhaltung der Vorgaben ist durch den Bauherrn nachzuweisen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20

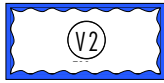


In dem im Bebauungsplan vorgesehenen **öffentlichen Versickerungsbecken V 1** sind Anlagen zur Regenwasserbehandlung und Beckenversickerung herzustellen. Die Anlagen sollen aus einem Regenklärbecken und dem nachgeschalteten Bodenfilterbecken bestehen. Die Drosselung der Versickerungsmenge in den Untergrund hat über die Filterschicht des Oberbodens zu erfolgen. Das Versickerungsbecken ist für einen Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren zu dimensionieren. Das Versickerungsbecken ist mit Böschungsneigungen von ca. 1:4 zu gestalten.

Hinweis: Ein Überflutungsnachweis für den Starkniederschlag mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 30 Jahren ist zu erstellen.

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

2.21



Fahrbahnbegleitende Entwässerungs- und Versickerungsmulden V2 zum Entwässern der Fahrbahn; Regenwasser, welches nicht in der Mulde versickert werden kann, wird dem zentralen Versickerungsbecken zugeführt.

Die Versickerungsmulden sind für einen Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren zu dimensionieren.

In den erforderlichen Bereichen sind Grundstückszufahrten zulässig. Grundstückszufahrten im Bereich der fahrbahnbegleitenden Entwässerungsmulden sind mit Schlitzrinnen mit mindestens DN 300 aus Beton (SLW 60 befahrbar) auszuführen.

Hinweis: DN 300 steht für den Rohraußendurchmesser D in mm. SLW 60 steht für eine Befahrbarkeit mit Schwerlastwagen von 60 t Gesamtlast.

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

2.22



In den im Bebauungsplan vorgesehenen **dezentralen Versickerungsmulden V3 auf den privaten Grundstücken** sind Anlagen zur Muldenversickerung herzustellen. Die Dachentwässerung ist oberirdisch über Mulden oder Rinnen in die Versickerungsmulden abzuleiten. Die Versickerungsmulden sind mit bis zu 30 cm Wassertiefe einzustauen. Darüberhinausgehende Wassermengen sind über Einlaufschächte und Rohrleitungen dem zentralen Versickerungsbecken zuzuführen. Die weniger durchlässigen Deckschichten sind im Bereich der Versickerungsanlagen bis auf die Tiefe des wärmezeitlichen Schotters zu durchstoßen soweit erforderlich und mit durchlässigem Material aufzufüllen.

Die Versickerungsmulden sind für einen Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren zu dimensionieren.

Auf den Grundstücken Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 16 können die Versickerungsmulden mit Zustimmung der Gemeinde innerhalb der Grundstücke verschoben oder abweichend von der Plandarstellung aufgeteilt werden, sofern dies wegen der Grundstücksaufteilung erforderlich ist.

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

2.23



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen, ausgenommen Versickerungsflächen und Unterhaltungswege. Die öffentlichen Grünflächen entlang der L326 sind als Sicht- und Blendschutz mit einer dauerhaften und überwiegend dichten Bepflanzung aus heimischen Laub- und Nadelgehölzen mit einer Mindesthöhe von 0,8 m zu versehen.

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

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Versickerungsbereich**

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

2.25



Öffentliche **Grünfläche als Ausgleichsfläche**

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

2.26



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.27



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

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Umwandlung des Ackers und des intensiven Grünlandes in extensiv genutztes Grünland bzw. Extensivierung des Grünlandes (zweimalige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mahdgutes; Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel)
- Anlage von mehreren standortgerechten, einheimischen Strauchgruppen aus dornigen Sträuchern (insbesondere Schlehe und Weißdorn) entlang der Waldtraufe; abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen
- Innerhalb der Fläche sind vier Amphibiengewässer mit einer Größe von jeweils etwa 400 m² anzulegen (inkl. Böschungen). Die Mulden sind mit Lehm auszukleiden und müssen eine Tiefe

von bis zu 80 cm erreichen (Verhältnis 1:4; Gewässertiefe: Breite).

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

2.28 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete (Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten), vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Leuchtengehäuse und -abdeckungen müssen UV-absorbierend sein und dürfen kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig.

Für die Beleuchtung von Werbeanlagen (nicht selbstleuchtende Werbeanlagen) sind ebenfalls nur vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende zulässig. Leuchtengehäuse und -abdeckungen müssen UV-absorbierend sein und dürfen kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen.

Leuchtschriften und selbstleuchtende Werbeanlagen sind insektendicht auszuführen.

Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur unter Verwendung von Modulen mit sogenanntem Anti-Reflex-Strukturglas (Reflektion des Lichtes diffus und nicht polarisiert) zulässig. Die Reflexion ist entsprechend dem Stand der Technik auf maximal 3 % je Solarglasseite zu reduzieren. Photovoltaikanlagen unter Verwendung von Modulen mit Floatglas sind unzulässig.

Das Mortalitätsrisiko für Insekten und andere Artengruppen ist durch entsprechende Materialwahl bei den Photovoltaikanlagen

(Oberflächenbeschaffenheit / Nachgiebigkeit) maßgeblich zu minimieren. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Es sind nur Leuchtmittel, die warmweißes Licht (bis maximal 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen, zu verwenden.

Leuchtmittel sind mit einer zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungs- oder Abschirmungsvorrichtung, Abschirmung oder Dimmfunktion zu versehen, um den Einsatz so gering wie möglich zu halten.

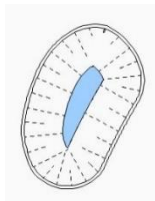
Es sind Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Lampen zu verwenden. Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen sind unzulässig.

Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40°C betragen, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29



Gewässer für Amphibien; im Geltungsbereich sind zur besseren Durchwanderbarkeit für Amphibien an verschiedenen Stellen Gewässer anzulegen (siehe Planzeichnung). Sie dienen als Trittsteinbiotop für wandernde Arten.

Die Größe der Gewässer soll jeweils etwa 400 m² betragen (inkl. Böschungen). Sie sind mit Lehm auszukleiden und müssen eine Tiefe von bis zu 80 cm erreichen (Verhältnis 1:4; Gewässertiefe: Breite).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 **Förderung der Biodiversität auf öffentlichen Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung sind in den Bereichen ohne Gehölzpflanzungen als blütenreiche Extensivwiesen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen. Die Ausbringung von chemisch-/mineralischem Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.31 Förderung der Biodiversität auf privaten Grünflächen** Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung sind in den Bereichen ohne Gehölzpflanzungen als blütenreiche Extensivwiesen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen. Die Ausbringung von chemisch-/mineralischem Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.32 Förderung der Artenvielfalt im Versickerungsbereich** Die Böschungen des Versickerungsbereiches V 1 müssen in einem Steigungsverhältnis von 1:4 oder flacher angelegt werden. Im Versickerungsbereich ist nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufzutragen und nach Abschluss der Bauarbeiten eine autochthone Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige und mehrjährige Gräser) einzusäen. Der Versickerungsbereich ist nach dem Anwachsen der Saatgutmischung durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.
Unterhaltungsarbeiten sind im Herbst/Winter durchzuführen. Möglicherweise aufkommende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu entfernen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.33 Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für
— Stellplätze und
— Zufahrten und andere untergeordnete Wege
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig. Für die Pflanzungen (bspw. Rasengittersteine) ist ausschließlich die Verwendung von niederwüchsigem, heimischem Saatgut 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.

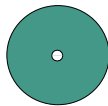
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34 **Fallenwirkung innerhalb von Erschließungsflächen**

In den Erschließungsflächen installierte Schächte und Entwässerungsanlagen sind durch entsprechende Sicherungen und Wiederausstiegshilfen so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere entfalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

2.35



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.36



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

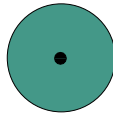
2.37



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen und privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.38



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

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

2.39 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, Versickerungsbereich und als Ausgleichsfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Feld-/Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Heckenrose	<i>Rosa pendulina</i>
Blaugrüne Rose	<i>Rosa vosagiaca</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eberesche (Vogelbeere)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeine Pimpernuss	<i>Staphylea pinnata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.40 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen ist ausschließlich heimisches Saatgut zulässig. Die Pflanzung von Staudengewächsen ist zulässig.
- Auf max. 5 % der Grünflächen in den privaten Grundstücken sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder 5 Sträucher aus der o. g. Pflanzliste zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen auf den nördlichen privaten Grünflächen (GE 7) können hierfür angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind invasive Pflanzen sowie Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.41 Dachbegrünung

Die Dächer der Gebäude im Geltungsbereich sind zu 75 % (bezogen auf die Gesamtheit aller Dachflächen je Baugrundstück) mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus kann diese Dachfläche mit einer intensiven Dachbegrünung versehen werden.

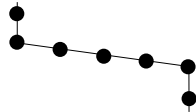
Ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung, Dachterrassen. Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Die durchschnittliche Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 12 cm. Die Mindestmächtigkeit beträgt in jedem Fall 8 cm (senkrecht zur Dachfläche gemessen).

Die Mächtigkeit der Substratschicht ist so zu wählen, dass der Abflussbeiwert für das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser insgesamt 0,40 nachweislich nicht überschreitet. Die Ermittlung hat entsprechend den Vorgaben der DIN 1986-100 zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 25 a BauGB)

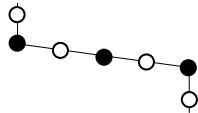
2.42



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.43



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichen Emissionskontingenten und unterschiedlichem Maß der Nutzung.

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

2.44



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" der Gemeinde Schlier.

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

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden externe Ausgleichsflächen sowie Ökokontomaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich auf den Fl. Nrn. 525/3, 169, 272/1, 265 und 266, Gemarkung Schlier, Flur 1. Die Ökokontomaßnahmen befindet sich auf den Fl.-Nrn. 367/1, 7 und 8/1, Gemarkung Schlier, Flur 1 und der Fließkilometer 8+330 bis 8+550 (Fl.-Nrn. 536/1, 76/0; Gemarkung Schlier, Flur 0) der Scherzach. Der Planung werden von den Maßnahmen 649.293 Ökopunkte zugeordnet und gilt damit als ausgeglichen.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens von 655.073 Ökopunkten werden externe Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto der Gemeinde Schlier dieser Planung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine Grünlandextensivierung im Truchsessenweiher – Herrenwiesen (Fl. Nrn. 525/3, 169, 272/1, Gemarkung Schlier, Flur 1), um eine Biotopentwicklung im Gebiet Lochesch (Fl. Nrn. 265, 266, Gemarkung Schlier, Flur 1), um eine Maßnahme zur Umgestaltung und Renaturierung der Scherzach bei Fließkilometer 8+330 bis 8+550, um den Einbau eines Trennbauwerkes in den Kehrenberger Mühlkanal (Fl.-Nr. 8/1, Gemarkung Schlier, Flur 1) sowie um einen Bau eines Sedimentationsbeckens zum Rückhalt von Schlämmen aus dem Rössler Weiher (Fl. Nr. 367/1 und 7, Gemarkung Schlier, Flur 1). Nachfolgend sind die entsprechenden Maßnahmenflächen aus den Lageplänen ersichtlich.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Grünlandextensivierung im Truchsessenweiher – Herrenwiesen (Fl.-Nrn. 525/3, 169, 272/1, Gemarkung Schlier, Flur 1)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Entwicklung einer mageren feuchtwiese mit Tendenz zur Nasswiese (Fl.-Nr. 525/3)
- Entwicklung einer mageren feuchten Fettwiese (Fl.-Nrn. 169, 272/1)

Biotopeentwicklung im Gebiet Lochesch (Fl.-Nrn. 265, 266; Gemarkung Schlier, Flur 1)





Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Entwicklung einer artenreichen, mageren Fettwiese mit Feldheckenstreifen

Umgestaltung und Renaturierung der Scherzach bei Fließkilometer 8+330 bis 8+550 (Fl.-Nrn. 536/1, 76/0; Gemarkung Schlier, Flur0)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Umgestaltung und Renaturierung der Scherzach

Einbau eines Trennbauwerkes in den Kehrenberger Mühlkanal (Fl.-Nr. 8/1; Gemarkung Schlier, Flur 1)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Einbau Trennbauwerk


Bau eines Sedimentationsbeckens zum Rückhalt von Schlamm aus dem Rössler Weiher (Fl.-Nr. 367/1 und 7; Gemarkung Schlier, Flur 1)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Bau eines Sedimentationsbeckens zum Rückhalt von Schlämmen aus dem Rössler Weiher

- 4.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" der Gemeinde Schlier.
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.2 **Dachneigung** Die zulässige Dachneigung für Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO beträgt maximal 20 °.
Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.3 **Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung sind blanke Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) unzulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.4 **Fassadengestaltung (Glasflächen)** Verspiegelte Glasflächen und Glasflächen, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglichen sowie Eckfenster bzw. Glasflächen, die über Eck verlaufen, sind nur zulässig, wenn sie mit Vogelschutzglas ausgeführt werden.
Hinweis: Auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelschutzwarte Sempach wird verwiesen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.5 **Werbeanlagen in dem Baugebiet** Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen an Gebäuden muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen jeglicher Werbeanlagen darf maximal jedoch 25 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht beleuchtet werden.

Hinweis: Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.6 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig.

Zulässig sind lediglich Einzäunungen, die aus Sicherheitsgründen erforderlich sind (z.B. an Versickerungsbecken), wenn sie als Gitter (Stabmatte), Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun ausgeführt und mit einem Mindestabstand von 0,20 m zum Gelände zum Durchschlüpfen von Kleinstlebewesen ausgeführt werden. Die der Einfriedung dienenden baulichen Anlagen müssen dauerhaft begrünt werden.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

Sie dürfen:

- eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,75 m zurück zu setzen,

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.),
- aus regionalen Gesteinen herzustellen,
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Wilder Wein) und
- Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5

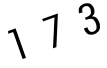



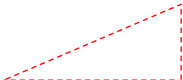
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



30 m Waldabstand

(§ 9 Abs. 6 BauGB; § 4 Abs. 3 LBO; siehe Planzeichnung)

- 6.1 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 6.2  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.3  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Fahrbahnrand** (siehe Planzeichnung)
- 6.6  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).
- 6.7 **Dachbegrünung in Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen** Begrünte Dächer leisten einen Beitrag zum aktiven Klimaschutz, tragen zum Erhalt der Biodiversität bei und helfen die Folgen des Klimawandels zu dämpfen. Außerdem kühlt eine Dachbegrünung ihre Umgebung sowie den Innenraum und schützt die Gebäudehülle vor UV-Strahlung, mechanischen Belastungen (Hagel, Starkregen) sowie Temperaturschwankungen.
Solar- und Photovoltaikmodule lassen sich mit einer Dachbegrünung optimal kombinieren. Diese besteht aus einer dünnen Substratschicht (idealerweise 6 bis 15 cm) mit an Trockenheit angepassten Moosen, Sukkulente, Kräutern und Gräsern. Durch die

Modellierung der Oberfläche entstehen Bodenbereiche mit unterschiedlicher Beschattung und verschiedenen Feuchtigkeitsgehalten. Je höher die Substratschicht ist, desto eher siedeln sich wichtige Bodenlebewesen langfristig an. Es empfiehlt sich, das Substrat (der Statik entsprechend) in unterschiedlichen Höhen zu verteilen. Im Bereich der Module lässt sich eine Substratschicht von ca. 8 -15 cm (bei geneigten Modulen: 8 cm für den Bereich vor der unteren Kante; bis 15 cm unter bzw. hinter der Anlage), in freien Bereichen bis zu 25 cm anlegen. Ideal ist eine Aufständigung, bei der die untere Modulkante 30 cm über dem Substrat liegt. Diese Höhe reduziert die Gefahr der Beschattung und gestaltet die Pflege einfacher. Eine erhöhte Neigung der Module (ab etwa 10 °) verbessert den Selbstreinigungseffekt durch abfließendes Regenwasser. Für eine effiziente und funktionelle Pflege von kombinierten Anlagen (Module und Dachbegrünung) sollte der Reihenabstand zwischen den Modulen mindestens 50 cm betragen. Mittel- bis langfristig stellt sich ein Bewuchs ein, der durch die Standortbedingungen mit der Substrathöhe und durch Effekte der Solar- oder Photovoltaikanlage bestimmt ist. (Weitere Informationen: Ratgeber Gründach und Photovoltaik; <https://www.energieinstitut.at/gruendach-pv/tipps-zur-kombination-von-gruendach-und-photovoltaik/>)

6.9 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. Um die anziehende Wirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten zu minimieren, ist insbesondere eine großflächige Beleuchtung von Fassaden oder Werbeeinrichtungen zu unterlassen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden

werden. Bei der Spätsommermahd sind 10 % Altgrasbestände als ungemähte Kräuter- und Grasinseln zu erhalten.

6.10 Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Ergänzend dienen diese Maßnahmen dem Fortbestehen von Wanderkorridoren besonders geschützter Arten (z.B. Erdkröte):

- V1 Gehölzrodungen Die Fällung von Gehölzen sowie die Bau-
feldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und
der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober
und Ende Februar erfolgen. Um den Kronen- und Wurzelbe-
reich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Ge-
hölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen
Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz
von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei
Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage
von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von
Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnah-
men" durchgeführt werden.
- V2 Vermeidung von Amphibienfallen: Fallenwirkungen von
Entwässerungssystemen, Abwasserleitungen, Keller- und
Lichtschächten sind zu vermeiden, indem (I) Schräg-, Rund-
oder Flachbordsteine verwendet werden, die die Leitwirkung
zum Gulli reduzieren, (II) verrohrte Entwässerungssysteme
durch offene Gräben oder Betonhalbschalen Ausstiegsmög-
lichkeiten bieten, (III) an Hochbordsteinen Rampen ange-
bracht werden, die ein Überklettern erlauben, (IV) Gulliroste,
Keller- und Lichtschachtroste mit engem Roststreben-Abstand
(1,6 cm) verwendet werden oder die Roste mit engmaschigen
Drahtgeflechten unterlegt werden, sowie (V) Ausstiegshilfen in
Eimereinsätze von Regenabläufen eingebaut werden.
Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen
Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit ei-
nem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem
angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe
(z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

- V3 Vermeidung von Barrierewirkungen: Zäune und Mauern sind durch-/überwanderbar zu gestalten oder alle 10 m mit Öffnungen zu versehen, Einfriedungen sind sockellos umzusetzen.

Für weitere Details s. artenschutzrechtliches Fachgutachten, Fassung vom 18.03.2021, aktualisiert am 10.11.2021.

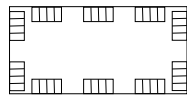
6.11 Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln in den privaten Gärten

Die Anwendung von Pestiziden im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 des Biodiversitätsstärkungsgesetz Baden-Württemberg ist in privaten Gärten verboten. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

6.12 Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Gebäuden, sollten als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

6.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Kiesgrube O Wetzisreute", Nr. 2-8224-436-2619), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.14 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

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

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

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

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

- 6.18 Wasserschutzgebiete** Es ist davon auszugehen, dass bei einer Neuabgrenzung der derzeit in Überarbeitung befindlichen Wasserschutzgebiete "Föhrenösch/Spinnenhirn" und "Schlier-Mühlenreute" das Gewerbegebiet in der Wasserschutzzone III liegen wird. Die entsprechenden rechtlichen Vorgaben sind daher zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigung zu überprüfen.
- In der Zone III sind i.d.R. keine Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen erlaubt.
- 6.19 Geotechnik** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern.
- In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.
- 6.20 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 abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat 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 Verwen-

dung 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.

Es wird auf die Beachtung von § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz hingewiesen: 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 Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.

Die Umsetzung des BSK ist bei Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) zu überwachen.

- 6.21 Bau-Beschränkungzone** Im Bereich zwischen 20 m und 40 m Entfernung zur L 326 besteht eine Bau-Beschränkungzone gemäß § 22 StrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungzone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft.
- 6.22 Garagen und Carports an öffentlichen Verkehrsflächen** Bei der Anlage Carports und Garagen wird aus Verkehrssicherheitsgründen bei direkter Bedienung über die Straße ein Mindestabstand von 3 Meter zur Verkehrsfläche empfohlen, damit der rückwärts ausfahrende Fahrzeuglenker eine ausreichende Sicht hat, bevor das Fahrzeug die Fahrbahn erreicht.
- 6.23 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.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

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

Im Brandfall wird der Inhalt des Regenklärbeckens als Löschwasser verwendet. Durch das freiwerdende Speichervolumen kann das über den Zulauf ankommende Löschwasser wieder aufgefangen und als Löschwasser wiederverwendet werden.

Die Feuerwehr Schlier verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, muss bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

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

6.24 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Reduzierung der zu bewirtschaftenden Regenwassermenge ist eine Minimierung der abflusswirksamen Fläche (Dach- und Hofflächen) sinnvoll. Aus diesem Grund wird empfohlen im privaten Grundstücksbereich die befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Weiterhin kann Fläche eingespart werden, in dem Dachbegrünungen umgesetzt werden, die durch eine ausreichende Substratmächtigkeit und -konsistenz ein möglichst großes Rückhaltevolumen bereitstellen. Die Größe des Rückhaltevolumens auf den

Dachflächen wirkt sich positiv auf den Flächenverbrauch durch die dezentralen Sickermulden auf den privaten Grundstücken (V 3) aus.

6.25 Ergänzende Hinweise

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

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.

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

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

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus der Netze BW - Umspannstation gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Umspannstationen errichtet werden. Diesbezüglich sollten sich mögliche Bauinteressenten möglichst frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten

Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

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

6.26 Plangenaugigkeit

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

6.27 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Schlier den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 25.05.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.04.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.04.2022.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 14.04.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachform/Dachneigung (FD/PD)
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Materialien
- zur Fassadengestaltung
- zu Werbeanlagen in dem Baugebiet

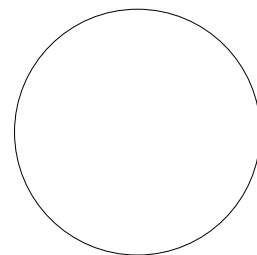
– Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" der Gemeinde Schlier und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Schlier, den

.....
(K. Liebmann, Bürgermeisterin)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortseingang des Teilortes "Wetzisreute" der Gemeinde Schlier. Im Norden, Osten sowie Westen befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im Süden sowie im Norden wird der Bereich jeweils durch die Landesstraßen "L 325" und "L 326" begrenzt.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 230/1 (Teilfläche), 239 (Teilfläche), 337/4, 337/5, 337/6, 374 und 374/1.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine das Orts- und Landschaftsbild prägenden Raumelemente und keine Gebäude.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die angrenzenden Erschließungsstraßen sind unproblematisch. Nur in einem kleinen Bereich des südlichen Teils des Plangebietes existiert zur "L 325" hin sowie im Südwesten angrenzend an den bestehenden Wald ein Höhenversatz von ca. 1 m.

7.2.2 Erfordernis der Planung, Standortwahl

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Betriebe sowie des Bedarfs von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Erfahrungsgemäß legen diese Betriebe großen Wert auf räumliche Nähe zu ihren Auftraggebern und ihrem Personal.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder

sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 7.2.2.2 Die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (in Planung) "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" wären als Standortalternative in Frage gekommen, stehen der Gemeinde jedoch aktuell sowie voraussichtlich in Zukunft nicht zur Verfügung. In der parallellaufenden 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal") werden die Flächen "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Als Flächenkompensation ist die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen "Wetzisreute-Ost" möglich.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse
"Landesentwicklungsachsen" Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß)
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

- 7.2.3.2 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 (G) 6 Den engen Verflechtungen und wechselseitigen Abhängigkeiten im Verdichtungsraum sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch eine verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit und eine an überörtlichen Erfordernissen orientierte Abstimmung bei der Wohnbau- und Gewerbeflächenausweisung und bei der Verkehrs- und Freiraumentwicklung Rechnung getragen werden.
 - 2.1.2 (G) 2 Die Randzone um den Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.
 - 2.1.2 (N) 3 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken (PS 2.3.1.2, LEP 2002).
 - 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:
Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettngang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach)
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 9 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbepflanzten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.
- 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, Baint, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

Die Mittelzentren Bad Waldsee, Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen mit der Gemeinde Owingen und Wangen i.A. mit der Gemeinde Amtzell.

Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufach und Stefansfeld) und Tettngang.

Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herberlingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.

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

- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.4 Die Gemeinde Schlier verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 18.12.2015). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.5 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Da die anderen in Betracht gezogenen Flächen "Unteres Tal" sowie "Erweiterung Unteres Tal" der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung stehen, fiel die Entscheidung auf die Flächen der vorliegenden Planung. Der überplante Bereich ist, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern sowie da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist, als gewerbliche Baufläche sehr gut geeignet.
- 7.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (in Planung) dargestellten Flächen "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" wären als Alternativstandort für die vorliegende Planung in Frage gekommen. Da diese Flächen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung stehen, verblieb als Alternative ausschließlich das vorliegende Plangebiet. Das Plangebiet ist durch Anschluss an die Landesstraße "L 326" gut an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.4.2 Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, wurden Belange der verkehrlichen Erschließung sowie des Natur- und Artenschutzes diskutiert. Die verkehrliche Erschließung mit Zufahrt in das Gewerbegebiet über die "L 326" über eine Linksabbiegerspur konnte bereits

mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt werden. Die zahlreichen Belange zum Natur- und Artenschutz konnten in einem Ortstermin am 13.10.2021 mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt und in der vorliegenden Planung umgesetzt werden. Bei der Planung wird auf eine naturnahe Gestaltung der Gewerbeflächen mit ausreichend Grünflächen sowie Gewässern für Amphibien geachtet. Zudem soll das Gewerbegebiet nur in unvermeidbaren Fällen Tore, Zäune oder andere Grenzen aufweisen.

- 7.2.4.3 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, durchgängige Freiflächen sowie Grünstrukturen, die einen Lebensraum für Amphibien und andere Tierarten darstellen, zu schaffen. Des Weiteren soll die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten geschaffen werden.
- 7.2.4.4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Ohne die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Gemeindegebiet nicht möglich. Da es sich um eine Flächenkompensation handelt, werden die Gewerbeflächen (in Planung) "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- 7.2.4.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "GE Wetzisreute-Ost" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in 3 Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. verkehrliche Erschließung, Wegebeziehungen, Flächen für die Versickerung) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle verkehrliche Erschließung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.

- 7.2.5.2 Die Alternative 1 stellt die verkehrliche Erschließung in Form eines Wendehammers dar. Der Versickerungsbereich befindet sich entlang der Landesstraße "L 326". Die Erschließung mit Wendehammer wurde vorgeschlagen, da im Vergleich zur Ringerschließung weniger Verkehrsfläche benötigt wird. Die Grünflächen befinden sich im nordöstlichen Bereich entlang der "L 326", im zentralen Bereich sowie südlichen Bereich.
- 7.2.5.3 Die Alternative 2 stellt die verkehrliche Erschließung in Form einer Ringerschließung dar. Die Ringerschließung hat im Gegensatz zur Erschließung mit Wendehammer den Vorteil, dass das Auftreten von Verkehrsstaus verringert wird. Die Grünflächen sowie das Versickerungsbecken befinden sich in etwa gleicher Position wie in der Alternative 1.
- 7.2.5.4 Die Alternative 3 stellt, wie die Alternative 2, die verkehrliche Erschließung in Form einer Ringerschließung dar. Diese wurde lediglich in ihrer Ausformung leicht angepasst. Die Grünflächen befinden sich noch immer in der ungefähren Lage wie in den Alternativen 1 und 2. Allerdings wurde ein Gewässer für Amphibien im zentralen Bereich des Plangebietes geplant. Dies hat zur Folge, dass das Versickerungsbecken ebenfalls in den zentralen Bereich gerückt wurde. Entlang der "L 326" befindet sich nun noch eine öffentliche Grünfläche ohne Versickerungsfunktion.

Die Alternative 3 stellt die gewählte Alternative dar, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erstellt wurde.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf die Gestaltung eines durchlässigen und mit ausreichend Grünflächen gestalteten Gewerbegebietes ab. Grenzen und Hindernisse sollen auf ein Minimum reduziert werden, um Wanderbewegungen von Amphibien und anderen Tierarten nicht zu gefährden. Das Gewerbegebiet soll sich optimal in die Umgebung einfügen und gleichzeitig Lebensräume für verschiedene Arten schaffen.
- 7.2.6.2 Die geplanten Grünflächen sollen einen durchgängigen Grünzug durch das Gewerbegebiet darstellen, in denen u. a. Gewässer für Amphibien vorgesehen sind. Die Flächen sind als multifunktionale Zonen vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Naherholungsbereiches für alle Gewerbetreibenden sowie Besucher des Gewerbegebietes und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden.
- 7.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energieeinsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heizzwecken auf die

Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den Bereich "Wetzisreute-Ost" ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Gliederung in ein Gewerbegebiet₁₋₇ vorgenommen. Die Untergliederung erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes sowie der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet. Der Ausbau des Streckenabschnittes der "L 326" und die Erschließungsmöglichkeiten lassen eine verträgliche Eingliederung von Tankstellen nicht zu. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aus Gründen der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Bebauung, da Anlagen dieser Art in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden sind.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-
masse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp
muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamt-
gemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es,
Anlagen dieser Art auf den Hauptort "Schlier" zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und
Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung
(Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf
das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet. Ebenfalls einen generellen Ausschluss er-
fahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen
nicht vorstellbar.

- Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Einzel-
handelsbetriebe mit dem Hauptsortiment "Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzel-
handel mit Nahrungs- und Genussmitteln" auf dem Grundstück Nr. 1 im Bereich des GE₅. Zudem
wird bestimmt, dass Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind. Im
Rahmen der „Verträglichkeitsanalyse Lebensmittelmarkt in Schlier-Wetzisreute“ (imakomm
AKADEMIE GmbH, Aalen, Dezember 2021) wurde geprüft, ob überörtlich wirkende, schädliche
Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Das Ergebnis zeigt: Schädliche
Auswirkungen auf Standorte im Marktgebiet sowie im weiteren Umland können mit den ermit-
telten maximalen Umsätzen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= „Nahrungsmit-
tel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel“) ausgeschlos-
sen werden. Damit nicht durch mehrere Betriebe auf den im GE₅ vorhandenen Grundstücken ein
überörtlich wirkendes, und damit als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufendes Vorhaben ent-
stehen kann, wird die Zulässigkeit von Einzelhandel mit dem Hauptsortiment „Nahrungsmittel,
Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel“ auf ein Grundstück
beschränkt. Zusätzliche erfolgt durch eine vertikale Steuerung eine ausschließliche Zulässigkeit
in Erdgeschoßlage.
- Sonstige Einzelhandels assortimente entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik und
sind als konkurrierende Nutzungen zu den Ortsmitten aller Teilorte in Schlier an diesem Stand-
ort nicht erwünscht. Daher werden diese als Hauptsortiment ausgeschlossen und haben sich
auch als Verkaufsfläche für Randsortimente der Verkaufsfläche des Hauptsortiments (in Anleh-
nung an die Formulierung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben) deutlich unterzuord-
nen.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der
Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die
eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstel-
len. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnut-
zung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). An-
lagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders
auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um beson-
dere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde

eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

- 7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke. Des Weiteren wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete.
 - Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheidet hierdurch z.B. aus.
 - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
 - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 7.2.7.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.7.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise wird nicht weiter differenziert.
- 7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 7.2.7.7 Die Bereiche ohne bauliche Anlagen bzw. mit Einschränkung baulicher Anlagen sind in Absprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen entlang der "L 326" festgesetzt. Grundsätzlich ist für Hochbauten und baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen ist ein Mindestabstand von 20 m zum nächstgelegenen befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten. Im Bereich der baulichen Anlagen mit Einschränkung kann der Mindestabstand auf 15 m für die Fahrwege und Stellplätze reduziert werden. In diesem Bereich können Überdachungen für Einkaufswagen ausnahmsweise zugelassen werden. Der verbleibende 15 m breite Schutzstreifen der Landesstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch genehmigungsfreie Anlagen sind in diesem Bereich unzulässig.
- 7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.2 Im Bebauungsplan sind sowohl technische Versickerungsanlagen als auch Becken, die allein dem Artenschutz dienen, enthalten. Eine Vermischung der beiden Nutzungen erfolgt nicht. Eine Unterscheidung erfolgt anhand der blauen Umgrenzungslinie ("Wellenlinie"), welche lediglich für Versickerungsanlagen eingezeichnet ist. Weiterhin erhalten die Versickerungsanlagen eine Bezeichnung (V1-V3). Becken ohne blaue Linie und Bezeichnung sind dem entsprechend Anlagen für den Artenschutz und haben keine technische Funktion. Daher ist auch das einstauen hier möglich.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die geplante Einmündung in die L 326 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen an die L 325 und schließlich an die B 32 gegeben.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich Wetzisreute Ort mit der Linie 7535 mit Anschluss an die Stadt Ravensburg gegeben.
- 7.2.9.3 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: Im Südwesten ist ein Geh- und Radweg entlang des Randes des Plangebietes in Richtung Norden, der im unteren Drittel nach rechts in den zentralen Bereich des Plangebietes abbiegt, geplant. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist

ein Geh- und Radweg, der in den zentralen Bereich des Plangebietes führt, geplant. Die zwei angesprochenen Geh- und Radwege werden durch den bestehenden Weg im Süden des Plangebietes, der entlang des Waldbiotops "Kiesgrube O Wetzisreute" verläuft, verbunden. Im zentralen Bereich ist eine Fuß- und Radwegeverbindung von West nach Ost geplant, die durch die Grünflächen führt. Im Norden wird der Anschluss des bestehenden Feldweges sichergestellt, in dem ein Auslass durch die Grünfläche hin zur Verkehrsfläche geplant ist.

- 7.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die Landesstraße "L 326" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL 2012 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.

In dem Einmündungsbereich zur "L 326" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Abrundungen sowie eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiaxlige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

Eine Anbindung von der Landesstraße "L 325" ist ausgeschlossen.

- 7.2.9.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung. Die Ringerschließung wurde gewählt, um den Verkehr so fließend wie möglich zu gestalten. Die Umsetzung eines Wendehammers hätte bei einem hohen Verkehrsaufkommen oder kurzem Halt auf der Verkehrsfläche einen sofortigen Stau zur Folge gehabt. Des Weiteren lassen sich die Zu- und Abfahrten der Baustellenfahrzeuge bei der Umsetzung des Gewerbegebietes mit einer Ringerschließung besser umsetzen. Auch die Sicherstellung des Rettungswege kann durch die vorliegende Planung sichergestellt werden.

Die straßenbegleitenden Flächen dienen als Entwässerungsmulden der Versickerung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Eine Überfahrun der Verkehrsflächen als Begleitflächen für Grundstückszufahrten ist nur zulässig, wenn die Grundstückszufahrten im Bereich der fahrbahnbegleitenden Entwässerungsmulden mit Schlitzrinnen DN 300 aus Beton (SLW 60 befahrbar) ausgeführt werden.

Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 7,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Lkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.

7.2.9.6 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind als Hinweis für die Bauherren eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der Straße möglich.

7.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz

7.2.10.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist.

Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Quadratmeter der bebaubaren Gewerbefläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eventuelle Hindernisse im Schallausbreitungsweg (z.B. durch Gebäude, Topographie etc.) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt.

Die zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 17.11.2021) ermittelt. Dabei wurden dem Gewerbegebiet Emissionskontingente von tags/nachts zwischen 59/42 dB(A)/m² und 65/60 dB(A)/m² bzw. 67/52 dB(A)/m² zugewiesen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatzdämpfung) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

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

- 7.2.10.2 Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet durch die Landesstraße L 325 wurde eine Grobabschätzung der Verkehrslärmimmissionen gemäß RLS 19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) durchgeführt. Die Verkehrszahlen der L 325 wurden aus den Verkehrsdaten des Regierungspräsidiums Tübingen (Verkehrsmonitoring vom Jahr 2019) entnommen und für das Jahr 2035 prognostiziert. Für die Prognose wurde von einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen. Es wurde davon ausgegangen, dass sich der Lkw-Anteil p nicht verändert. Die Ergebnisse zeigen, dass bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw die Immissionsrichtwerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet tags ab einem Abstand von ca. 33 m und nachts ab einem Abstand von ca. 40 m zur Straßenmitte der L 325 eingehalten werden. Diese Abstände zum Plangebiet werden eingehalten. Konflikte auf Grund von Verkehrslärmimmissionen sind deshalb nicht zu erwarten.
- 7.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "GE Wetzisreute-Ost" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet östlich des Ortsteiles Wetzisreute ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland sowie Ackerflächen am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Wetzisreute. Im Norden, Osten und Süden schließt direkt die offene Landschaft an den Geltungsbereich an. Im Norden und Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Ertragsstandorte, während sich im Osten eine Waldfläche befindet. Im Nordosten wird das Areal über die Landesstraße "L 326" erschlossen. Im Westen befinden sich in einem gewissen Abstand (30 bis 40 m) das kartierte Biotop "Heckenzug O Wetzisreute" sowie im Anschluss die Bestandsbebauung des Ortsteiles Wetzisreute.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlier als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan stellt den Bereich "Wetzisreute Ost" als Acker- sowie Grünland dar. Der gewählte Standort ist aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe im Westen, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der überwiegend ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen, Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke sowie öffentlichen Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Ausgleichsfläche, Durchgrünung und Ortrandeingrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird eine maximale Dachneigung von 20° für Dächer von Hauptgebäuden vorgegeben. Für Dacheindeckungen ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "GE Wetzisreute-Ost" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume, Biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 9,28 ha, davon sind 5,83 ha Gewerbegebiet, 0,92 ha Verkehrsflächen und 2,53 ha Grünflächen.
- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 655.073 Ökopunkten wird über externe Ausgleichsflächen sowie aus dem Ökokonto der Gemeinde Schlier abgedeckt.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegt der Änderungsbereich innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Da kein Eingriff in das Grundwasser geplant bzw. zu erwarten ist, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit, die Trinkwasserversorgung und den sonstigen Belangen des Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996). Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes (2020) sieht für die Fläche keine Grundsätze oder Ziele vor. Ein Konflikt mit dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes entsteht daher nicht.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 12.05.2014):

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

Der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan stellt den Bereich "Wetzisreute Ost" als Acker- sowie Grünland dar. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen somit nicht mit der Änderung des Flächennutzungsplanes überein. Im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes ist das Areal ebenfalls als Gewerbefläche in Planung darzustellen.

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

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich in über 2,5 km Entfernung zum Geltungsbereich. Auf Grund der Entfernung kann eine Betroffenheit der Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Ca. 30 m bis 40 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich das gem. § 33 NatSchG BW geschützte Offenlandbiotop "Heckenzug O Wetzisreute" (Nr. 1-8224-436-6693) an. Ebenfalls direkt angrenzend befindet sich im Osten das kartierte Waldbiotop "Kiesgrube O Wetzisreute" (Nr. 2-8224-436-2619). Innerhalb des Waldbiotopes befindet sich zudem das Geotop "Aufg. Kiesgrube ca. 600 m E von Wetzisreute". Da zum östlichen Biotop ein Waldabstand von 30 Metern eingehalten wird, sind nennenswerte Beeinträchtigungen des Biotopes oder des Geotops durch die Planung nicht zu erwarten. Um dies zu verdeutlichen, wird eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche in diesem Bereich festgesetzt. Zum westlich gelegenen kartierten Biotop werden ebenfalls Abstände zwischen 30 und 40 m zur Planfläche eingehalten. Ein Funktionsverlust des Biotopes ist daher nicht zu erwarten, was einen Ausgleich des Biotopes an anderer Stelle zur Folge hätte.
- Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet "Fohrenweiher" (Nr. 4.113), das sich ca. 550 m nördlich des Geltungsbereiches befindet. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Einflussbereich der Planung.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung derzeit nicht betroffen. Die Wasserschutzgebiete "Fohrenösch/Spinnenhirn" und "Schlier-Mühlenreute" werden derzeit hydrogeologisch überarbeitet. Bei einer Neuabgrenzung ist davon auszugehen, dass die Planung in der Wasserschutzgebietszone III zu liegen kommen. Die entsprechenden rechtlichen Vorgaben sind daher zu berücksichtigen. Derzeit kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich kein Gewerbe im Plangebiet ansiedeln wird, welches einen Konflikt mit dem geplanten Wasserschutzgebiet zur Folge hätte.

8.1.2.5 Biotopverbund:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein 500 m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte beeinträchtigt. Um negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund möglichst entgegenzuwirken, wird eine Grünfläche (Ausgleichsfläche) festgesetzt, welche sich im Osten im Bereich des Waldabstandes befinden und sich hier nach Süden weiterziehen. Weitere Grünflächen werden im zentralen und nördlichen Bereich liegen, hier die Durch- bzw. Eingrünung stärken und die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers ermöglichen. Darüber hinaus sind Wanderbewegungen entlang des westlichen Biotopes und der dazwischenliegenden Grünfläche weiterhin möglich. Ausschlaggebende Beeinträchtigungen des Biotopverbundes sind daher nicht zu erwarten.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Acker- und Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Flächen begrenzt. So kommen auf der Fläche nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vor. Der Vegetationsbestand im Bereich des Grünlandes wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Die Ackerbereiche hingegen weisen auf Grund der Nutzung im Bestand nur wenige ackerbegleitende Unkräuter auf. Die gesamten Flächen sind zusätzlich durch regelmäßiges Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen und häufigen Mahden sowie Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln geprägt. Auf den Äckern kommt es zudem zu einem regelmäßigen Bodenumbau.
- Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine alte Eiche, welche von Ackerflächen umgeben ist. Auf Grund der Größe bzw. des Alters und der exponierten Lage in einer sonst landwirtschaftlich geprägten Umgebung kommt dem Baum aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeutung zu.
- Wie oben unter der Ziffer 9.1.2.4 "Weitere Schutzgebiete/Biotope" bereits erwähnt, befindet sich im Westen des Bereiches "Wetzisreute Ost" ein kartiertes Biotop ("Heckenzug O Wetzisreute", Nr. 1-8224-436-6693) in Form einer Feldhecke. Auch im Osten befindet sich ein Biotop, welches als Waldbiotop ausgewiesen wurde (siehe Ziffer 9.1.2.4). Im Norden und Süden schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Im Nordosten wird der Geltungsbereich von der Landstraße "L 326" begrenzt und trennt hier das Areal von weiteren landwirtschaftlichen Flächen.
- Eine detaillierte botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (z.B. Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.

- Auf Grund der Biotopkulissen und Verbundsysteme wurde eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Dabei wurden keine Feldlerchen oder andere Feldvögel festgestellt; auch fanden sich keine Neuntöter oder weitere störungsempfindliche Arten im Wirkraum des Vorhabens (Details siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 15.10.2018 sowie artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 18.03.2021, aktualisiert am 10.11.2021). In der alten Eiche konnten weder Höhlen noch Horste gefunden werden. Das Plangebiet weist auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen oder andere Reptilienarten auf. Zudem stehen im überplanten Bereich keine Fortpflanzungsstätten für Amphibien zur Verfügung. In der östlich angrenzenden Kiesgrube befinden sich jedoch mehrere Klein- bis Kleinstgewässer, welche für Amphibien nachweisliche Habitate darstellen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehören das Plangebiet zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welcher v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz). Aus den Schmelzwasserschottern haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerden-Parabraunerden entwickelt.
- Die Böden im Geltungsbereich sind bis auf die Kieswege im zentralen Bereich vollständig unversiegelt und können ihre Funktionen vollständig erfüllen. Die Braunerden-Parabraunerden weisen in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit auf den Fl.-Nrn. 337/4, 337/5 und 337/6 die Stufe 2 auf, was als eine mittlere Wertigkeit beschrieben werden kann. Bei der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe weisen die Böden eine Stufe von 3 auf und haben somit eine hohe Wertigkeit. Die Wertigkeit der anstehenden Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist auf Grund der vorhandenen Porengrundwasserleiter mit einer Grundwasserflurabstand von > 2 dm mit sehr hoch (Stufe 4) zu bewerten.

- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Da der Geltungsbereich einen Porengrundwasserleiter darstellt, hat er für das Schutzgut eine gewisse Bedeutung. Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 2 dm. Voraussichtlich wird der Bereich in Zukunft in der Schutzzone III der Wasserschutzgebiete "Fohrenösch/Spinnenhirn" und "Schlier-Mühlenreute" liegen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das auf den Flächen auftreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Auf Grund des überwiegend ebenen Geländes ist im überplanten Bereich nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

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

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

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeich-

net ist. Die offenen Flächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die einzelne Eiche im nördlichen Bereich dient als Frischluftproduzent. Die Hauptproduktion von Frischluft beschränkt sich jedoch auf die im Osten angrenzenden Waldflächen sowie die im Westen befindliche Feldhecke. Aufgrund des nahezu ebenen Geländes, mit Ausnahme dem leichten Gefälle im Süden, kommt der Fläche keine nennenswerte kleinklimatische Funktion zu.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der südlich und nordöstlich angrenzenden Verkehrswege und nordwestlichen Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Misch- bzw. Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Schlier liegt innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes. Die landwirtschaftliche Umgebung ist von einem hügeligen Relief mit Waldflächen auf den Höhen und Wiesen- bzw. Ackerflächen mit vereinzelt Hofstellen oder kleineren Weilern in den tiefer liegenden Bereichen geprägt. Im Umfeld des Plangebietes bestimmen zudem die Waldflächen der ehemaligen Kiesgrube im Osten, die Streuobstflächen im Südwesten und die Feldhecke im Westen das Landschaftsbild. Zudem sorgt die einzelne Eiche im Norden für einen Kontrast in einer sonst landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen am östlichen Ortsrand des Teilortes "Wetzisreute". Mit Ausnahme der einzelnen Eiche im Plangebiet, sind keine die Landschaft prägenden Strukturen vorhanden.
- Von Osten und Westen ist auf Grund der bestehenden Waldfläche bzw. der vorhandenen Feldhecke eine Sichtbeziehung auf das Plangebiet nur sehr eingeschränkt möglich. Auch von Süden ist die Sicht auf das Areal auf Grund des ansteigenden Geländes nur bedingt möglich. Einzig aus Norden ist die Blickbeziehung uneingeschränkt möglich.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich sowie im Osten zwischen dem Plangebiet und der Waldfläche verläuft ein Kiesweg, welcher von der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden kann. Aus diesem Grund kommt dem Schutzgut eine gewisse Bedeutung zu.
- Auf der Fläche selbst wirkt der Verkehrslärm der "Waldburger Straße" sowie von der nordöstlichen Landesstraße "L 326" ein.
- Dem Plangebiet kommen zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Plangebiet. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.170 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

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

- #### 8.2.2.1
- Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland sowie die Ackerflächen als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver-

und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Schlier; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes bzw. des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Im Zuge der Planung wird die einzelne Eiche im Plangebiet erhalten. Für die Arten der angrenzenden Waldfläche, Feldhecke und südlichen Streuobstbestände kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher dazwischenliegenden offenen Bereiche bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den Gewerbelärm sowie die entstehenden Lichtimmissionen gestört werden. Um größeren Konflikten entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan mehrere Grünflächen in Planung dargestellt, welche als Ausgleich dienen, die Durch- und Eingrünung des Gebietes sichern, den Biotopverbund erhalten und stärken sowie Wandermöglichkeiten für Tierarten erhalten sollen.
- Biologische Vielfalt: Bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-

Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Hinsichtlich Amphibien wurden Wanderbewegungen nordöstlich und südlich der Kiesgrube dokumentiert. Als streng geschützte Arten wurden der Kleine Wasserfrosch und der Laubfrosch (Einzelnachweis Kiesgrube und Straße östlich davon) festgestellt. Auch der Kleine Wasserfrosch wurde in der Kiesgrube nachgewiesen. Die Wanderungen aller Arten erfolgten bis auf wenige Ausnahmen (einzelne Erdkröten) entlang der bestehenden Straßen und Feldwege und werden daher durch das Vorhaben nicht signifikant beeinträchtigt. Auch in Bezug auf die vorkommenden Vogelarten können bei der Einhaltung von entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen erkannt werden. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber (Fassung vom 15.10.2018) sowie dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten (Fassung vom 18.03.2021, aktualisiert am 10.11.2021) der Sieber Consult GmbH zu entnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durch- und Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches werden mehrere Grünflächen festgesetzt. Zum einen werden nach Osten bzw. Südosten eine Ausgleichsfläche festgesetzt, welche durch die Anlage von einzelnen Gewässern einen neuen Lebensraum für Amphibien schafft. Diese werden durch einzelne Strauchpflanzungen aus dornigen Sträuchern entlang der Waldtraufe begleitet. Das zu entwickelnde Grünland wird zukünftig extensiv bewirtschaftet (zweimalige Mahd im Jahr; Abtransport des Mahdgutes; Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel). Im zentralen Bereich der Planung wird eine Grünfläche zur Durchgrünung festgesetzt, welche zudem die Wanderung der Amphibien auf der Ost-West-Achse weiter ermöglichen und stärken soll. Zudem wird die bestehende Eiche in diesem Bereich erhalten. Angrenzend an diese Verbindungsachse befindet sich eine öffentliche Grünfläche, auf der das auftreffende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert wird. Im Nordosten entlang der Landesstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche zur Ortrandeingrünung. Ebenfalls zur Ortsrandeingrünung befinden sich am nördlichen Gebietsrand private Grünflächen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird

von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Um das Gebiet weiterhin so durchgängig wie möglich zu gestalten, sind ausschließlich lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. Sollte dies unter bestimmten Gründen nicht möglich sein, muss die Einfriedung mit einem Abstand zum Gelände hin von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Die Dächer im Gebiet sind auf mind. 75 % der Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Der Rest der Fläche (25 %) kann mit einer (extensiven oder intensiven) Dachbegrünung oder mit einer Dacheindeckung versehen werden. Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen und haben keine Flächenbeschränkung im Bebauungsplan. Dies soll den Bauherren einen gewissen Spielraum für architektonische Lösungen ermöglichen. Die Prozentangabe ist unabhängig davon, ob intensiv oder extensiv begrünt wird. Die begrünten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

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

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

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge im südlichen

Bereich kommt es hier zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein sehr hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Die geplante Nutzung des Plangebiets als Gewerbefläche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut sollten jedoch nicht entstehen, da im Bebauungsplan ein entsprechendes Entwässerungskonzept ausgearbeitet wurde, welches sicherstellt, dass die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- In der im Bebauungsplan vorgesehenen Öffentlichen Grünfläche für die Versickerung von Niederschlagswasser werden Anlagen zur Regenwasserbehandlung und Beckenversickerung erstellt. Die Anlagen bestehen aus einem Regenklärbecken und dem nachgeschalteten Bodenfilterbecken. Die Drosselung der Versickerungsmenge in den Untergrund erfolgt über die Filterschicht des Oberbodens. Nach einem Regenereignis wird das Becken komplett entleert. Das Versickerungsbecken wird für einen Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren dimensioniert. Ein Überflutungsnachweis für den Starkniederschlag mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 30 Jahren ist zu erstellen. Das Versickerungsbecken wird mit Böschungsneigungen von ca. 1:4 gestaltet. Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird in Versickerungsmulden im Bereich des Verkehrsbegleitgrün eingeleitet. Regenwasser, welches nicht in der Mulde versickert werden kann, wird dem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Grundstückszufahrten im Bereich der fahrbahnbegleitenden Entwässerungsmulden sind mit Schlitzrinnen DN 300 aus Beton (SLW 60 befahrbar) auszuführen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind 5 % der Gesamfläche für Versickerungsanlagen bereit zu stellen. Die Dachentwässerung leitet oberirdisch über Mulden oder Rinnen in die Versickerungsmulde ein. Die Versickerungsmulden können bis zu 30 cm Wassertiefe eingestaut werden. Darüberhinausgehende Wassermengen werden über Einlaufschächte und Rohrleitungen dem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Die weniger durchlässigen Deckschichten sind im Bereich der Versickerungsanlagen bis auf die Tiefe des wärmeiszeitlichen Schotters zu durchstoßen soweit erforderlich und mit durchlässigem Material aufzufüllen.
- Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage Lauratal des Abwasserzweckverbandes Grünkraut/Schlier zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- In der im Bebauungsplan vorgesehenen Öffentlichen Grünfläche für die Versickerung von Niederschlagswasser werden Anlagen zur Regenwasserbehandlung und Beckenversickerung erstellt. Die Anlagen bestehen aus einem Regenklärbecken und dem nachgeschalteten Bodenfilterbecken. Die Drosselung der Versickerungsmenge in den Untergrund erfolgt über die Filterschicht des Oberbodens. Nach einem Regenereignis wird das Becken komplett entleert. Das Versickerungsbecken wird für einen Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren dimensioniert. Ein Überflutungsnachweis für den Starkniederschlag mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 30 Jahren ist zu erstellen. Das Versickerungsbecken wird mit Böschungsneigungen von ca. 1:4 gestaltet. Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird in Versickerungsmulden im Bereich des Verkehrsbegleitgrün eingeleitet. Regenwasser, welches nicht in der Mulde versickert werden kann, wird dem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Grundstückszufahrten im Bereich der fahrbahnbegleitenden Entwässerungsmulden sind mit Schlitzrinnen mit mindestens DN 300 aus Beton (SLW 60 befahrbar) auszuführen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind 5 % der Gesamtfläche für Versickerungsanlagen bereit zu stellen. Die Dachentwässerung leitet oberirdisch über Mulden oder Rinnen in die Versickerungsmulde ein. Die Versickerungsmulden können bis zu 30 cm Wassertiefe eingestaut werden. Darüberhinausgehende Wassermengen werden über Einlaufschächte und Rohrleitungen dem

zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Die weniger durchlässigen Deckschichten sind im Bereich der Versickerungsanlagen bis auf die Tiefe des wärmezeitlichen Schotters zu durchstoßen soweit erforderlich und mit durchlässigem Material aufzufüllen.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Betriebs-Verkehr sowie durch Heizungs- und evtl. auch Produktionsanlagen. Da derzeit noch nicht im Detail bekannt ist, welche Art von Betrieben sich ansiedeln werden, können über die zu erwartenden Emissionen noch keine genauen Aussagen getroffen werden.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem Plangebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf den Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere

Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.

- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil eine offene landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand verloren geht, die zwischen naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen (Waldbiotop im Osten, Heckenbiotop im Westen) liegt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden am Rand des Geltungsbereiches sowie im zentralen Bereich mehrere öffentliche, aber auch private Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten

möglichst naturnah zu gestalten. Die Höhenfestsetzungen wurden so gewählt, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf das notwendige Maß beschränkt bleibt, die Flächen für das Gewerbe aber dennoch ausreichend und praktikabel genutzt werden können.

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

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

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt jedoch erhalten und wird durch weitere Fußwegverbindungen im Plangebiet gestärkt.
- Um die Gefahr von umstürzenden Bäumen aus dem angrenzenden Wald für die unmittelbar benachbarten Grundstücke zu minimieren, wird ein Waldabstand von 30 m eingehalten.
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage- rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma- schinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Frei- werden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs- lärm, Verkehrsabgase	–

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie

Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem zu ändernden Bereich: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung der Gewerbefläche kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) aufgenommen werden. Zudem sollten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt, festgesetzt werden.
- Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete (Mischgebiet) bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen

wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Da sich der Geltungsbereich fast vollständig im 2 km-Radius des Brunnen Mühlenreute befindet, ist die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen nicht erlaubt.

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

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

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

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

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

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

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

- Eingrünung des Gebietes durch öffentliche und private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung der vorhandenen Eiche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- extensive Begrünung von Dächern (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)

- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchttypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

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

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

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
-----	--------------------------------	--------------------------	------------	------------

33.41	Fettwiese	10.774	10	107.740
37.11	Acker	79.323	4	317.292
60.25	Grasweg	517	6	3.102
60.20	Straße (Bestand)	2.138	1	2.138
45.30a	Baum, Bestand, 1 St., Stammumfang 315 cm	315	8	2.520
45.30a	Baum, Bestand, 1 St., Stammumfang 70 cm	400	8	616
	Summe Bestand	92.752		433.352

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	46.656	1	46.656
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen)	11.664	6	69.984
60.21	Straßen- und Gehwegflächen	9.878	1	463
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	2.496	4	9.984
33.41	Grünflächen (Fettwiese)	10.925	13	142.025
42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf Grünflächen (Gebüsch)	714	14	9.996
13.20	Tümpel	611	26	15.886
45.30b	Bäume im Straßenraum, Neupflanzung, 28 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm		6	11.760
45.30b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen, Neupflanzung, 1 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 315 cm		6	1.890
	Interne Ausgleichsfläche			
33.41	Grünflächen (Fettwiese)		13	105.066
42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf Grünflächen (Gebüsch)		14	7.056
13.20	Tümpel (4 Stk.)		26	31.772
45.30b	Bäume auf privaten Baugrundstücken, Neupflanzung, 5 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm		6	2.100
	Summe Planung	92.752		464.053
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			464.053
	Summe Bestand			433.352

Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 30.701 Ökopunkten.

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

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

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

Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 46.656 m²
- festgesetzte Verkehrsflächen: 9.878 m²

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 56.534 m².

Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Retentionsbecken, bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend der Fall ist (siehe hierzu "Wasserwirtschaft" unter Punkt 8.2.2.4 sowie Baugrundgutachten), eine Bewertung von 0-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	90.097	3-3-2 (2,66)	10,66	960.434
Teilversiegelte Flächen (Grasweg)	517	2-2-1 (1,66)	6,66	3.443
Vollversiegelte Flächen (Verkehrsfläche)	2.138	0-0-0 (0)	0	0
Summe	92.752			963.877

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	56.534	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelte Flächen	28.109	3-3-2 (2,66)	10,66	299.642
Tümpel	1.833	0-0-0 (0)	0	0
Retentionsbereich	6.276	0-1-1 (0,66)	2,66	16.694
Summe	92.752			316.336

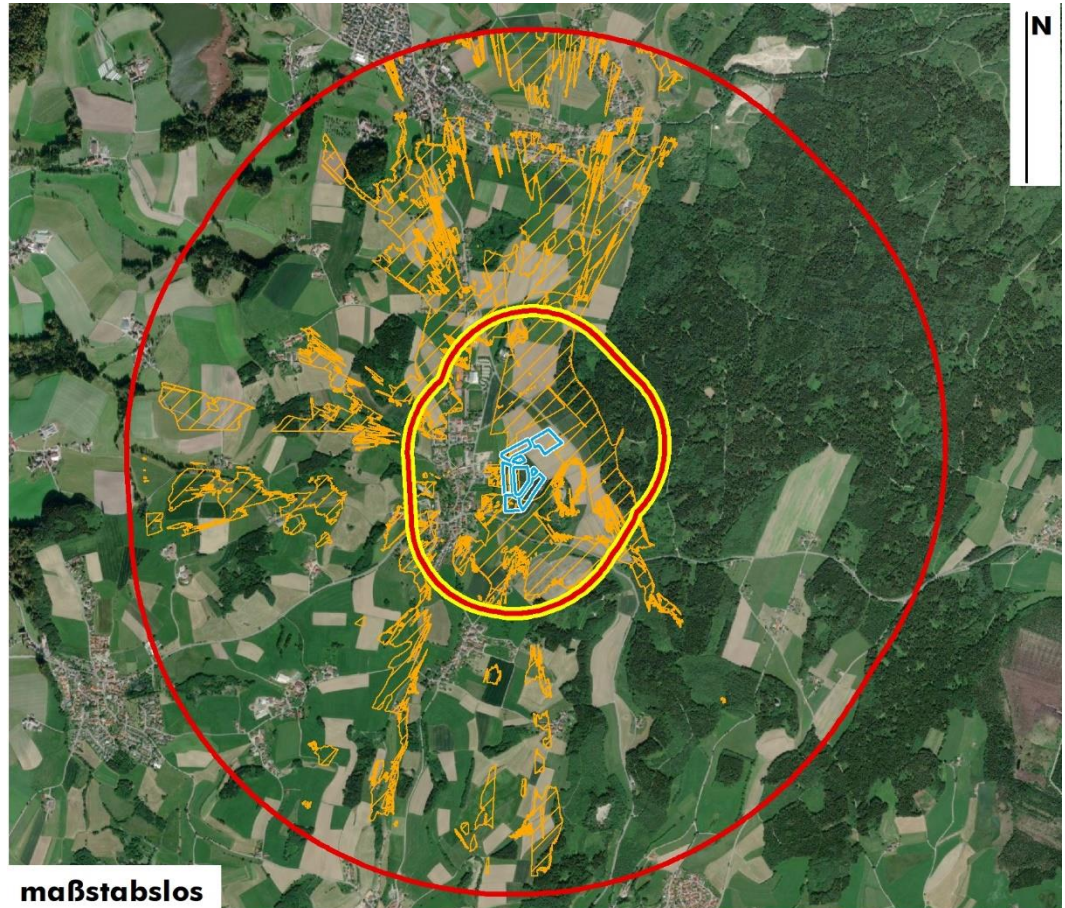
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	316.336
Summe Bestand	963.877
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-647.541

Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 647.541 Ökopunkten.

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

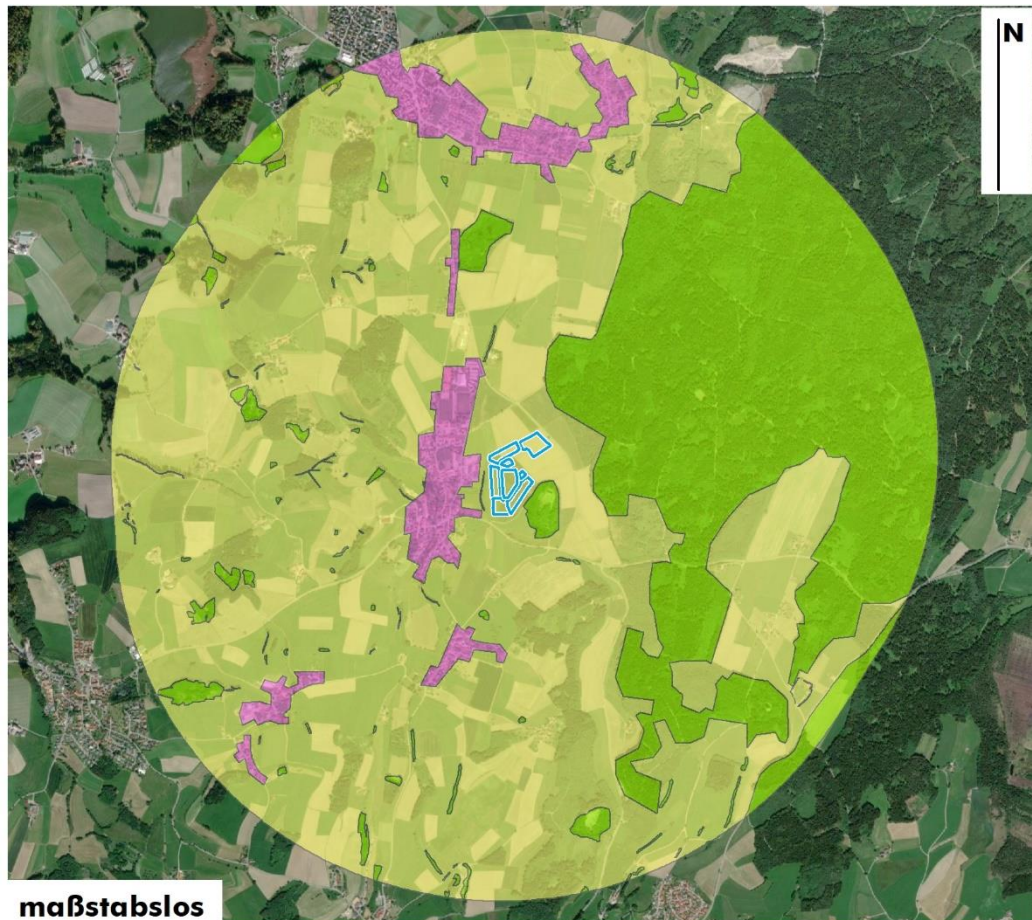
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)

- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



geplante Baugrenze
 500m
 2000m
 Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und kleinere der Raumeinheiten umfasst die Siedlungsbereiche (siehe u. a. Karte, Raumeinheit 2). Der flächenmäßig größte Teil umfasst die regionstypischen Landschaftsformen (landwirtschaftliche Nutzflächen und Einzelhöfe). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "3" eingestuft. Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um landschaftlich wertvolle und geschützte Bereiche handelt.



Bewertung der Raumeinheiten



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da es sich um ein Gewerbegebiet in Ortsrandlage mit eingeschränkter Sichtbarkeit handelt, wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger} & \text{beeinträchtiger} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\
 \text{keitsfaktor} \times \text{mungsko-} \times \text{onsflächen-} \\
 \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 1 Fläche [m ²]	Bedeutung	Raumeinheit 2 Fläche [m ²]	Bedeutung	Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp.- umfang
734.788	3	15.025	4	0,4	0,2	0,1	18.116

Wirkzone II

Raumeinheit 1 Fläche [m ²]	Bedeutung	Raumeinheit 2 Fläche [m ²]	Bedeutung	Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp.- umfang
1.662.768	3	10.232	4	0,4	0,1	0,1	20.117

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 38.233

Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens von 646.754 Ökopunkten werden externe Maßnahmen dieser Planung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine Grünlandextensivierung im Truchsessenweiher – Herrenwiesen (Fl.-Nrn. 525/3, 169, 272/1, Gemarkung Schlier), um eine Biotopentwicklung im Gebiet Lochesch (Fl.-Nrn. 265, 266, Gemarkung Schlier), um eine Maßnahme zur Umgestaltung und Renaturierung der Scherzach bei Fließkilometer 8 + 330 bis 8 + 550 (Ökokontomaßnahme), um einen Bau eines Sedimentationsbeckens zum Rückhalt von Schlämmen aus dem Rössler Weiher (Fl.-Nr. 367/1 und 7, Gemarkung Schlier, Flur 1; Ökokontomaßnahme) sowie um einen Einbau eines Trennbauwerkes in den Kehrenberger Mühlkanal (Fl.-Nr. 8/1, Gemarkung Schlier, Flur 1; Ökokontomaßnahme). Folgende Maßnahmen wurden auf den Flächen umgesetzt:

Grünlandextensivierung im Truchsessenweiher – Herrenwiesen auf den Fl. Nrn. 525/3, 169, 272/1, Gemarkung Schlier, Flur 1:

- Auf der Fl.-Nr. 525/3 soll eine magere feuchte Fettwiese mit Tendenz zur mageren Nasswiese auf einem Grenzertragsboden entwickelt werden. Hierbei ist die Fläche maximal 2-malig zu mähen, das Mahdgut zu entfernen (spätestens nach drei Tagen), sowie auf eine Stickstoffdüngung zu verzichten. Im Bereich des Entwässerungsgrabens ist ein Altgrasstreifen (eine Mähwerksbreite) zu erhalten. Eine Erhaltungsdüngung mit Festmist ist möglich. Durch diese Maß-

nahmen können auf der Fläche eine artenarme Fettweide mit einem Biotopwert von 8 Ökopunkten/m² zu einer mageren feuchten Fettwiese mit Tendenz zur Nasswiese mit einem Biotopwert von 15 Ökopunkten/m² entwickelt werden. Insgesamt können so 140.861 Ökopunkte generiert werden.

- Auf den Fl.-Nrn. 169 und 272/1 ist eine Entwicklung einer mageren und artenreichen Fettwiese mit einem Biotopwert von 15 Ökopunkten/m² vorgesehen. Ausgangszustand ist eine artenarme feuchte Fettwiese mit einem Biotopwert von 9 Ökopunkten/m². Hierbei ist die Fläche in den ersten 5 Jahren maximal 3-malig zu mähen, das Mahdgut zu entfernen (spätestens nach drei Tagen), sowie auf eine Stickstoffdüngung zu verzichten. Ab 5 Jahren ist die Mahd auf 2-malig im Jahr zu reduzieren. So kann insgesamt eine Aufwertung von 194.898 Ökopunkten erzielt werden.
- Insgesamt können durch die Maßnahmen 335.759 Ökopunkte (140.861 + 194.898) erzielt werden.

Biotopentwicklung im Gebiet Lochesch auf den Fl. Nrn. 265, 266, Gemarkung Schlier, Flur 1:

- Die Grünlandansaat der Fläche soll durch Mahdgutübertragung bzw. durch Heumulch- oder Heudruschverfahren erfolgen. Dabei ist ausschließlich regionales, gebietsheimisches Saatgut von artenreichen Wiesenflächen zu verwenden. Wird das Heumulchverfahren nicht angewendet und eine Begrünung durch gebietsheimisches Saatgut durchgeführt, muss entsprechendes Saatgut mit der Herkunft „Südliches Alpenvorland“ verwendet werden. In den ersten fünf Jahren erfolgt eine dreimalige Mahd der Flächen (1. Schnitt witterungsabhängig Mitte Juni, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) mit Abräumen des Mähgutes. Auf eine Düngung soll in den ersten fünf Jahren verzichtet werden. An der nördlichen Flurstücksgrenze am Grünlandweg wird eine 40 m lange, 3-5 m breite Feldhecke aus Sträuchern angelegt. Die Höhe der Hecke soll 2-3 m betragen. Zu den angrenzenden Flurstücken ist ein ausreichender Abstand (in Abhängigkeit von der zu erwartenden Höhe der Gehölze) einzuhalten. Die Hecke ist dreireihig im Raster 1 m x 1 m zu pflanzen, es sind aber immer wieder Lücken (ca. 20 %) in den Hecken zu erhalten. Die Sträucher sind gemäß der gebietsheimischen Vegetation zu wählen, dabei soll der Anteil der dornentragenden Arten mindestens 50 % betragen, um dem Neuntöter die erforderlichen Biotopstrukturen zur Verfügung zu stellen. Artenspektrum: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Wilde-Birne (*Pyrus pyraster*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) Es ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden.
- Insgesamt können durch die Maßnahmen 145.978 Ökopunkte erzielt werden.

Ökokontomaßnahme: Umgestaltung und Renaturierung der Scherzach bei Fließkilometer 8 + 330 bis 8 + 550

- Die Gemeinde Schlier plante aus dem Gewässerentwicklungsplan zur Scherzach die Umgestaltung und Renaturierung dieses Fließgewässers am südlichen Ortsrand an der Ortsausfahrt nach

Grünkraut - Ritteln. Im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Siechenmoos sollte die Scherzach, die hier einst begradigt und im Bachbett verlegt wurde, auf einer Länge von ca. 260 m wieder renaturiert werden und eine durchgehende naturnahe, landschaftstypische Gestaltung erfahren. Als größter Mangel wurde eindeutig die unnatürlich gestreckte Linienführung des Flusslaufes bewertet, die zu einem schnellen Abfluss der Hochwässer führten. Die ursprüngliche Retentionsfunktion der umgebenden Flächen ist dadurch verloren gegangen, bzw. auf wenige überdurchschnittliche Hochwasserereignisse beschränkt. Als Leitbild diente der Charakter eines naturnahen Wiesenbaches. Generell sollte das Gewässerbett wieder Raum erhalten, um das Bachbett eigendynamisch auszuformen. Weiteres Entwicklungsziel war die Wiederherstellung einer kleinen durchgängigen Wiesenauve, aufgrund der günstigen topographischen Voraussetzungen. Die zur Umgestaltung geplante Teilstrecke der Scherzach liegt unmittelbar am Ortsrand der Gemeinde Schlier. Die Umgestaltung betrifft v.a. das Flurstück Nr. 76 (öffentlich). Ebenso betroffen sind die nördlich angrenzenden Flurstücke Nr. 536 (privat) und Nr. 665 (privat), die bis heute als Intensivwiesen auf Moor- bzw. Anmoorboden genutzt werden. Für die Berechnung der Ökopunkte wurde ein Herstellungskostenansatz gewählt (Umrechnung der Kosten in Ökopunkte). Die anrechenbaren Kosten beliefen sich hierbei auf 46.970 €. Von dieser Summe wurden durch das Regierungspräsidium 32.897 € gefördert. Die Gemeinde selbst musste daher 14.091 € selbst erbringen.

- Insgesamt konnten durch die Maßnahmen daher 56.364 Ökopunkte (14.091 € x 4 Ökopunkte/Euro) erzielt werden.

Ökokontomaßnahme: Bau eines Sedimentationsbeckens zum Rückhalt von Schlämmen aus dem Rössler Weiher auf der Fl. Nr. 367/1 und 7, Gemarkung Schlier, Flur 1:

- Der Rössler Weiher wird alljährlich am zweiten Mittwoch im Oktober abgelassen und abgefischt. Beim Ablassen des Weihers werden Sedimente ausgetragen, die in der Vergangenheit über den Hochtobelbach, die Scherzach und im weiteren Verlauf über die Schussen bis in den Bodensee verfrachtet werden. Zur Verbesserung des eutrophen Zustandes im Weiher sind zukünftig auch Winterungen geplant. Dabei werden weitere Sedimente aus dem Weiher ausgespült. Zum Rückhalt dieser Sedimente wurde am Grundablass ein Sedimentationsbecken im Nebenschluss mit einem Volumen von 1.000 m³ gebaut. Durch die Abscheidung der Sedimente sowie die zukünftigen Winterungen wurde eine Verbesserung des ökologischen Zustandes der Gewässer (Hochtobelbach, Scherzach, Schussen, Bodensee und Rössler Weiher) erwartet. Insbesondere für den Hochtobelbach, gewässermorphologisch eigentlich in der Zustandsklasse 1, sollte durch die Reduzierung der bisherigen Nährstoffbelastung eine Wiederansiedlung empfindlicher Arten wie z.B. des Steinkrebse (*Austropotamus torrentium*) aus dem Unterlauf an der Scherzach bzw. dem Oberlauf des Stillen Baches, beides jeweils Fließgewässer mit stabilen weitgehend Populationen, ermöglicht werden. Der Rössler Weiher wird derzeit vom Fischereiverein für die Aufzucht von Karpfen und Hechten genutzt. Außerdem übernimmt der Weiher im Bereich des Hochwasserschutzes für die Stadt Weingarten eine wichtige Aufgabe als Rückhaltespeicher. Gespeist wird der Rössler Weiher von drei Zuflüssen (Eibenbach im Süden sowie Kehrenberger Mühlkanal und Stiller Bach im Norden). Beim Stillen Bach handelt es sich um ein wasserbauhistorisches

Naturdenkmal, im Mittelalter von Mönchen des Klosters Weingarten angelegt. Insgesamt fielen für die Gemeinde Kosten in Höhe von 177.261 € an. Für die Berechnung der Ökopunkte konnten hierfür 15 % der Kosten angerechnet werden. Zudem konnten max. 10 % der Planungskosten und 15 % der Baukosten ebenfalls angerechnet werden. Somit ergibt sich eine Gesamtsumme von 29.248 €.

- Insgesamt konnten durch die Maßnahmen 58.498 Ökopunkte (29.248 € x 2 Ökopunkte/Euro) erzielt werden.

Ökokontomaßnahme: Einbau eines Trennbauwerkes in den Kehrenberger Mühlkanal auf der Fl.-Nr. 8/1, Gemarkung Schlier, Flur 1:

- Die Gemeinde Schlier hatte zur Reduzierung der Phosphatbelastung den Einbau eines Trennbauwerkes in den Kehrenberger Mühlkanal geplant. Der Zufluss aus dem Kanal wurde als Ursache für eine erhöhte Phosphatbelastung festgestellt. Tatsache ist, dass der Stille Bach, der in den Rössler fließt, geringer belastet ist als der Kehrenberger Mühlkanal, der ebenfalls zufließt. Um das Schmutzwasser vor dem Zufluss abzufangen und am Rössler Weiher vorbeizuleiten, wurde daher beim Zulauf des Rössler Weihers ein kleines Trennbauwerk, ein gut tischgroßes Betonfertigteile, im Mühlkanal eingebaut. Es sorgt dafür, dass mit Hilfe eines unterirdisch verlegten Rohres das höher belastete Wasser am Rössler Weiher vorbei und danach in den vorhandenen Interimskanal geleitet wird. Gleichzeitig soll die Wassermenge aus dem nährstoffärmeren Stillen Bach erhöht werden. Die Kosten für diese Maßnahme beliefen sich insgesamt auf 47.306,33 €. Hiervon entstanden 43.913,45€ anrechenbare Kosten. Abzüglich der Förderung von wasserwirtschaftlichen Maßnahmen durch das Regierungspräsidium Tübingen von 30.739,41 € verblieben Kosten für die Gemeinde in Höhe von 13.174,04 €. Da es sich bei dem Einbau des Trennbauwerkes um eine kleinflächige, punktuelle Maßnahme mit großer Flächenwirkung handelt, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit der Unteren Wasserbehörde im Jahre 2015 vereinbart, dass ein Herstellungskostenansatz herangezogen werden kann (Umrechnung der Kosten in Ökopunkte).
- Insgesamt konnten durch die Maßnahme so 52.696 Ökopunkte (13.174,04 € x 4 Ökopunkte/Euro = 52.696 Ökopunkte) erzielt werden.

Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	+30.701
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-647.541
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-38.233

Aufwertung durch die Ökokontomaßnahme auf der zugeordneten Fläche der Fl.-Nrn. 525/3, 169, 272/1, Gemarkung Schlier	+ 335.759
Aufwertung durch die Ökokontomaßnahme auf der zugeordneten Fläche der Fl.-Nrn. 265, 266, Gemarkung Schlier	+ 145.978
Aufwertung durch die Ökokontomaßnahme auf der zugeordneten Fläche der Fließkilometer 8 + 330 bis 8 + 550 der Scherzach	+ 56.364
Aufwertung durch die Ökokontomaßnahme auf der zugeordneten Fläche der Fl.-Nrn. 367/1 und 7, Gemarkung Schlier	+ 58.498
Einbau eines Trennbauwerkes in den Kehrenberger Mühlkanal auf der Fl.-Nr. 8/1, Gemarkung Schlier	+ 52.696
<hr/>	
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	-5.778

Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf kann mit einem geringfügigen Defizit als erbracht angesehen werden. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.5.1 Die Planung dient vorrangig der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit dem Ziel der Deckung des Bedarfes an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für ortsansässige Betriebe, im Konkreten insbesondere für einen Kranverleih, der umsiedeln muss. Eine Ausweisung des Gewerbegebietes an anderer Stelle ist deshalb nicht möglich, da durch die Fortschreibung der Regionalen Grünzüge ein Großteil des Gemeindegebietes von Schlier in den Bereich eines regionalen Grünzuges fällt und somit nur noch wenige Flächen in den Ortsteilen "Wetzisreute" und "Unterankenreute" verbleiben. Die möglichen Flächen in "Unterankenreute" scheiden entweder wegen der Verschärfung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe, durch mangelhafte Erschließbarkeit oder einer zu kleinen Größe aus. Im Rahmen der Planung wurde daher nur bei "Wetzisreute" die Möglichkeit zur Weiterentwicklung von Gewerbe gesehen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung. Daher werden im Bereich "Unteres Tal" bislang dargestellte Gewerbeflächen zurückgenommen. Des Weiteren stehen der Gemeinde keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Die nun betrachtete Fläche stellt daher die einzige Möglichkeit dar, zeitnah Flächen für Gewerbetreibende in Schlier zu schaffen, die dringend benötigt werden, um zukünftige gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

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

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

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

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

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

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

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

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

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

- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) am östlichen Ortsrand von Wetzisreute ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 9,28 ha.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland sowie Ackerflächen am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Wetzisreute. Im Norden, Osten und Süden schließt direkt die offene Landschaft an den Geltungsbereich an. Im Norden und Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Ertragsstandorte, während sich im Osten eine Waldfläche befindet. Im Nordosten wird das Areal über die Landesstraße "L 326" erschlossen. Im Westen befinden sich in einem gewissen Abstand (30 bis 40 m) das kartierte Biotop "Heckenzug O Wetzisreute" sowie im Anschluss die Bestandsbebauung des Ortsteiles Wetzisreute.
- 8.3.3.3 30 m bis 40 m westlich des Plangebietes befindet sich das gem. § 33 NatSchG BW geschützte Offenlandbiotop "Heckenzug O Wetzisreute" (Nr. 1-8224-436-6693). Ebenfalls direkt angrenzend befindet sich im Osten das kartierte Waldbiotop "Kiesgrube O Wetzisreute" (Nr. 2-8224-436-2619). Innerhalb des Waldbiotopes befindet sich zudem das Geotop "Aufg. Kiesgrube ca. 600 m E von Wetzisreute". Da zu den Biotopen im Osten und Westen Abstände von 30 bis 40 m eingehalten werden, sind nennenswerte Beeinträchtigungen der Biotope oder des Geotops durch die Planung nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete sind auf Grund ihrer räumlichen Distanz zum Änderungsbereich nicht betroffen. Die Wasserschutzgebiete "Fohrenösch/Spinnenhirn" und "Schlier-Mühlensreute" werden derzeit hydrogeologisch überarbeitet. Bei einer Neuabgrenzung ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich in der Wasserschutzgebietszone III zu liegen kommt.
- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Bebauung potentieller Wanderkorridore von Amphibien. Zudem wird das Landschaftsbild durch die neue Bebauung im Bereich der derzeitigen offenen Landschaft in gewissem Umfang beeinträchtigt. Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren, wird unter anderem eine Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt, welche insbesondere neue Lebensräume für Amphibien schaffen soll. Zudem werden öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung und als Bereich für die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser festgesetzt, welche zudem als Wanderkorridor durch die geplante Bebauung für Amphibien dienen sollen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, werden an den Randbereichen des Geltungsbereiches private und öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen im Plangebiet können Auswirkungen auf den Boden minimiert werden. Dies gilt auch für die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden.
- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der Bedarf an 655.073 Ökopunkten wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Schlier abgebucht.

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

8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde . . .)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 04.05.2018 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 05.06.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Landwirtschaft, Artenschutz, Forst), des Regierungspräsidiums Freiburg (Geotechnik, allgemeine Hinweise) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft)

- sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (zur Nutzung als Gewerbegebiet, Kontingentierung, Grobabschätzung Verkehrslärm), Naturschutz (zu den kartierten Biotopen, Biotopverbund, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Insektenschutz, Erhalt des Baumes), Artenschutz (zur Kartierung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien), Oberflächengewässer (zum Oberflächenwasserabfluss, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Starkregenisikovorsorge), Bodenschutz (zur Hochwertigkeit der Böden, fachgerechter Umgang der Böden), Landwirtschaft (zur Inanspruchnahme von landwirtschaftliche Flächen) Forst (zum Waldabstand), Abwasser (zur fachgerechten Entsorgung von gewerblichem Abwasser, Beseitigung des auftreffenden Niederschlagswassers) und Grundwasser (zur Trinkwasserversorgung, Grundwasserschutz)
- Ergebnisvermerk zum Ortstermin zur Besprechung der Stellungnahmen zur Amphibiensituation sowie des städtebaulichen Entwurfs am 13.10.2021 (ergänzter Vermerk vom 28.10.2021) zu den Themenfeldern Artenschutz (zum Vorkommen des Laubfrosches sowie des Kleinen Wasserfrosches, zu den Wanderbewegungen auf der Planfläche, zum Tötungsrisiko durch das geplante Gewerbegebiet sowie durch die Landesstraße, zu Maßnahmen zum Schutz der Amphibien im Geltungsbereich (Gewässer, Pflanzung einzelner dorniger Sträucher, einbringen von Sandlinsen) aber auch außerhalb, zu Amphibienleiteinrichtungen, zum Versickerungsbecken, zum Pufferstreifen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, zu Verdolungen oder Drainagen im Plangebiet sowie zum artenschutzrechtlichen Gutachten) sowie zur Landschaftsplanung (zum angrenzenden Heckenbiotop, zum Funktionsverlust des Biotopes sowie zum Ausgleich)
 - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 17.11.2021 (zu den Gewerbelärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie zur Emissionskontingentierung)
 - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Wetzisreute-Ost" des Büros Sieber in der Fassung vom 15.10.2018 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und ggf. weiterer notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen)
 - Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Wetzisreute-Ost" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.03.2021, aktualisiert am 10.11.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und ggf. erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO sind frei wählbar. Die Dachneigung wird auf maximal 20° beschränkt. Die Beschränkung der Dachneigungen erfolgt auf Grund des städtebaulichen Konzeptes, das die Förderung von erneuerbaren Energieformen auf Dächern sowie Dachbegrünung vorsieht. Die Umsetzung der Dachbegrünung, die den einzuhaltenden Abflussbeiwert erbringen muss, lässt sich auf Dächern bis zu einer maximalen Neigung von 20° optimal umsetzen. Die freie Wählbarkeit der Dachformen mit der einzigen Beschränkung bei dem Maximum der Dachneigung ermöglicht eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise und erlaubt eine zeitgemäße Umsetzung von gewerblichen Hallen und Baukörpern für Dienstleistungsbetriebe. Durch die geringen Beschränkungen wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt.

9.1.1.2 Zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen, wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung umzusetzen. Für alle Dächer von Gebäuden ist eine Dachbegrünung auf mind. 75 % der Fläche zwingend vorgeschrieben. Die Größenangabe von 75 % bezieht sich dabei auf die Gesamtheit aller Dachflächen je Baugrundstück. Gründächer auf Gebäuden mit Flachdächern wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen sowie technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung. Für die restlichen 25 % der Dachfläche, die nicht zwingend begrünt werden müssen, sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

9.1.1.3 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen den Bauherren umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

- 9.1.2.2 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

- 9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der Amphibien und sonstigen Tierarten sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 9,28 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	5,83	62,8%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,82	8,8%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen als Fuß- und Radweg	0,10	1,1%
Öffentliche Grünflächen (mit Versickerungsmulden)	2,44	26,3%
Private Grünflächen	0,09	1,0%

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz

- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW, Biberach
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Ravensburg
- 10.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 14.04.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.05.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.04.2022) 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 yyc Gemeinderates vom 25.05.2022 enthalten):

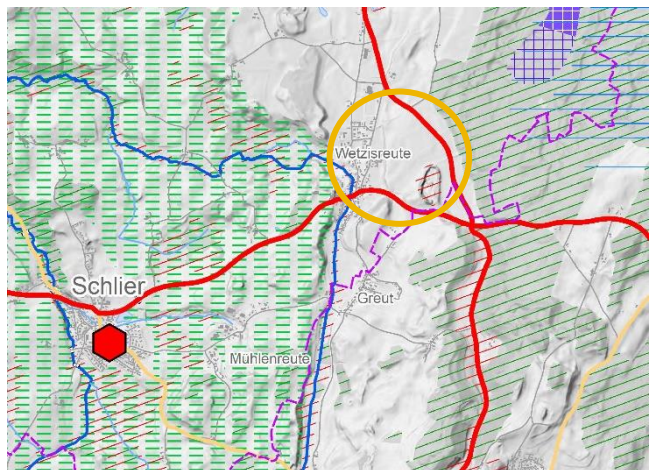
- Anpassung der Festsetzung zum Gewerbegebiet unter Ziffer 2.1 und der Begründung hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe
- Ergänzung der Festsetzung zu den im Bebauungsplan vorgesehenen dezentralen Versickerungsmulden V 3 auf den privaten Grundstücken unter Ziffer 2.22 bezüglich der Lage der Mulden in den Grundstücken Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 16.
- Konkretisierung der Festsetzung zu den öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung unter Ziffer 2.23
- Ergänzung der Festsetzung 2.28 bezüglich insektenschonender Beleuchtung von Werbeanlagen
- Konkretisierung der Festsetzung zur Förderung der Biodiversität auf öffentlichen Grünflächen unter Ziffer 2.30
- Konkretisierung der Festsetzung zur Förderung der Biodiversität auf privaten Grünflächen unter Ziffer 2.31
- Ergänzung der Festsetzung zur Förderung der Artenvielfalt im Versickerungsbereich unter Ziffer 2.32

- Konkretisierung der Festsetzung zu den Pflanzungen in den privaten Grundstücken unter Ziffer 2.40
- Ergänzungen der Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) unter Ziffer 3
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet unter Ziffer 4.6
- Nachrichtliche Aufnahme des Waldabstandes unter Ziffer 5
- Aktualisierung des Hinweises zur Dachbegrünung in Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen unter Ziffer 6.7
- Aufnahme des Hinweises zum Waldrand in Plan und Text
- Aufnahme des Hinweises zu Wasserschutzgebieten unter Ziffer 6.19
- Aufnahme des Hinweises zur Geotechnik unter Ziffer 6.20
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 6.21
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz unter Ziffer 6.23
- hinweisliche Ergänzungen der Festsetzungen 2.19, 2.20, 2.21 und 2.41 zur Klarstellung
- redaktionelle Anpassung der Bauvorschrift zu den Werbeanlagen unter Ziffer 4.5
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und des Umweltberichts
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Luftbild des Daten- und Kartendienstes der LUBW



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft



Blick in Richtung Nord-Nordwesten mit der zu erhaltenden Eiche im zentralen Bereich des Plangebietes sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche recht im Bildausschnitt



Blick in Richtung Nordosten mit der angrenzenden ehemaligen Kiesgrube rechts im Bildausschnitt



Blick in Richtung Westen auf das angrenzende Heckenbiotop



Blick von der L 325 in Richtung Norden mit Sicht auf den Schutzstreifen zwischen Plangebiet und Heckenbiotop



Blick in Richtung Osten auf die angrenzende ehemalige Kiesgrube



Städtebauliche Entwurfsalternative 1



Städtebauliche Entwurfsalternative 2



Städtebauliche Entwurfsalternative 3



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.05.2019 sowie erneut in der Sitzung vom 18.01.2022. Der Beschluss wurde am 28.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.02.2022 bis 11.03.2022 (Billigungsbeschluss vom 18.01.2022; Entwurfsfassung vom 18.01.2022; Bekanntmachung am 28.01.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.04.2018 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 03.02.2022 (Entwurfsfassung vom 18.01.2022; Billigungsbeschluss vom 18.01.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.05.2022 über die Entwurfsfassung vom 14.04.2022.

Schlier, den

.....
(K. Liebmann, Bürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 14.04.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.05.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Schlier, den

.....

(K. Liebmann, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wetzisreute-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schlier, den

.....

(K. Liebmann, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 18.01.2022

Plan geändert am: 14.04.2022

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

Projektkoordination	Merlin Rehmann
Stadtplanung und Projektleitung	Hannah Igel
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasserin:

.....

(i.A. H. Igel)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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