



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Gewerbegebiet Welte-Nord, Änderung Bereich Weltehof“

## Begründung

### - Teil 1 Städtebauliche Begründung

Datum: 07.02.2020

Vorentwurf: 27.09.2019, 02.12.2019

Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst  
(Abteilungsleiter)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1 Städtebauliche Begründung

1	Aufstellung.....	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
1.2	Planungsziele .....	3
1.3	Verfahrensart.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Stadträumliche und topografische Lage.....	4
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse .....	4
4.1	Flächennutzungsplan .....	4
4.2	Bebauungspläne .....	5
4.3	Städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB .....	5
4.3.1	Wohnraumentwicklungskonzept.....	5
4.3.2	Gewerbeflächenentwicklungskonzept.....	5
4.3.3	Vergnügungsstättenkonzeption .....	6
4.3.4	Einzelhandelskonzept.....	6
4.3.5	Grünraumkonzept .....	6
4.4	Sonstige Rechtsverhältnisse .....	6
5	Bestandssituation im Plangebiet .....	6
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	6
5.2	Nutzungen .....	6
5.3	Baustruktur.....	7
5.4	Verkehrerschließung.....	7
5.5	Ruhender Verkehr.....	7
5.6	Ver- und Entsorgung .....	7
5.7	Altlasten .....	7
5.8	Grünelemente .....	7
6	Städtebauliches Konzept der Planung.....	7
6.1	Nutzung .....	7
6.2	Baustruktur.....	7
6.3	Verkehrerschließung.....	7
6.4	Ver- und Entsorgung .....	8
6.5	Grünkonzept .....	8



7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO .....	8
7.1.1	Geltungsbereich .....	8
7.1.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
7.1.3	Immissionsschutz .....	8
7.1.4	Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.1.5	Höhe baulicher Anlagen .....	9
7.1.6	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
7.1.7	Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen .....	9
7.1.8	Flächen für Versorgungsanlagen .....	9
7.1.9	Grünflächen .....	9
7.1.10	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FNL) .....	10
7.1.11	Pflanzgebotsfläche .....	11
7.1.12	Pflanzbindung Einzelbäume und Gehölze sowie Baumschutz .....	11
7.1.13	Dachbegrünung .....	11
7.1.14	Beleuchtung und Photovoltaik .....	11
7.1.15	Vogelschutzverglasung .....	11
7.1.16	Leitungsrecht .....	12
7.1.17	Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen .....	12
7.1.18	Bedingte Festsetzung .....	12
7.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO .....	13
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
7.2.2	Werbeanlagen .....	14
7.2.3	Außenanlagen .....	14
8	Erhebliche Auswirkungen der Planung .....	14
8.1	Auswirkungen auf die Umweltbelange .....	14
9	Flächenbilanz .....	14
10	Zusammenfassung .....	15
11	Anlage städtebauliche Begründung .....	15
11.1	Schallschutz .....	15

## **Teil 2 Umweltbericht**

12	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Anlagen .....	16
12.1	Planwerke Umweltbericht .....	16
12.1.1	Bestandsplan (planerischer Bestand BP 1994) .....	16
12.1.2	Nutzungskonzept „Integriertes GE“ unter Beachtung des Artenschutzes ....	16
12.1.3	Grünordnerischer Maßnahmenplan .....	16
12.2	Anlagen Umweltbericht .....	16
12.2.1	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	16
12.2.2	Artenschutz Vögel .....	16
12.2.3	Artenschutz Fledermäuse .....	16
12.2.4	Artenschutz Rauchschnalbe .....	16
12.2.5	Natura 2000/ FFH-Vorprüfung .....	16



## **1 Aufstellung**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Für das Gewerbegebiet Welte-Nord besteht seit 1994 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Planungsziel des Bebauungsplanes, gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, konnten zeitnah vollzogen werden. Eine Ausnahme stellt die ehemalige Hofstelle dar, die von einer ca. 7 ha großen Fläche umgeben ist. Auf dieser Fläche befinden sich mehrere zum Hof gehörende Gebäude, Streuobstwiesen und Grünland.

Die Festsetzungen von vor 25 Jahren entsprechen nicht mehr den Entwicklungszielen der Stadt Weingarten. Im Jahr 2016 hat der Gemeinderat gesamtstädtische Entwicklungskonzepte für Gewerbe, Einzelhandel und Vergnügungsstätten aufgestellt. Die Planungen wurden als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Um die Grundstücksflächen einer Vermarktung zuführen zu können, die den heutigen Entwicklungszielen entspricht, muss der rechtskräftige Bebauungsplan angepasst werden.

Dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 liegt ein Grünkonzept zugrunde. Zwischenzeitlich hat sich der Grünbestand weiterentwickelt. Um den heutigen gesetzlichen Artenschutzvorgaben nachzukommen, sind bei der Änderung des Bebauungsplanes die Belange des Artenschutzes zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Damit harmonische Übergänge zur Umgebung geschaffen werden und sich das Plangebiet hinsichtlich der Gestaltung im Gleichklang entwickelt, werden parallel zum Bebauungsplanverfahren örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

### **1.2 Planungsziele**

- Sicherung einer auf den Bedarf abgestimmten Gewerbenutzung unter Berücksichtigung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes
- Verträgliche Einbettung der Bestandsnutzung in das Gewerbegebiet
- Übernahme der Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept in die verbindliche Bauleitplanung
- Schutz der sich in den letzten Jahren weiterentwickelten Artenvielfalt in den Streuobstwiesen
- Sicherung einer aufgelockerten Gestaltung zum Öschweg als Prozessionsweg

### **1.3 Verfahrensart**

Für das Plangebiet besteht bereits seit über 20 Jahre Planrecht. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft durch die baulichen Nutzungen wurde in dem damaligen Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Grundsätzlich ist ein weiterer Ausgleich nur für die baulichen Nutzungen notwendig, die über den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Umfang hinausgehen.

Das jetzige Bebauungsplanänderungsverfahren wird als Vollverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da sich das planerische Grün- und Freiflächenkonzept sowie die Konzeption der Ausgleichsfestsetzungen grundlegend geändert haben. Integrierter Bestandteil der Umweltprüfung, die mit dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan Teil der Begründung ist, ist die artenschutzrechtliche Prüfung für besonders streng geschützte Pflanzen und Tiere.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Bebauungsplanentwurfs vom 02.12.2019 dargestellt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 874/4 (L 314),
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 884/25 (Weltestraße),
- im Süden durch die Nord-/ Nordwest-Grenze der Flurstücke 858/22 und 858/25,
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 3374/4 und 3676/ (Niederbieger Straße) und der Flurstücke 884/2, 884/3, 884/4 und 884/6 sowie der Flurstücke 664/1 sowie 664/7 (Wirtschaftsweg).



### 3 Stadträumliche und topografische Lage

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Weingarten zwischen der Ausfallstraße Niederbieger Straße (L 317), der Umgehungsstraße Altthauer Straße (L 314) und der inneren Erschließungsstraße Weltestraße. Durch die Anschlüsse an die Landesstraßen ergeben sich eine schnelle Erreichbarkeit der B 30 und damit eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Das Gebiet ist ca. 2 km von der Innenstadt entfernt. Aufgrund seiner Lage in der Mitte des Schussenbeckens ist es relativ eben; die Fläche fällt von Nordost nach Südwest um ca. 3 m ab.



Auszug aus dem Stadtplan mit Verortung des Plangebietes (ohne Maßstab)

### 4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental in der Fortschreibung vom 11.12.2004 stellt die Fläche als „Gewerbliche Baufläche (in Planung)“ dar. Das Gebiet ist Teil des Gewerbegebiets Welte, das im räumlichen Zusammenhang mit den Gewerbegebieten Welte Nord, Bechters und Baienfurter Ösch steht und einen großflächigen Gewerbegebiet im Norden von Weingarten darstellt. Die Überplanung als Gewerbegebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Durch das Gebiet ist eine 20 kV-Freileitung im Bestand dargestellt. Diese wurde abgebaut und die dargestellte Leitungsführung bedarf nach Rücksprache mit den Technischen Werken Schussental (TWS) im Plangebiet keiner Beachtung mehr.

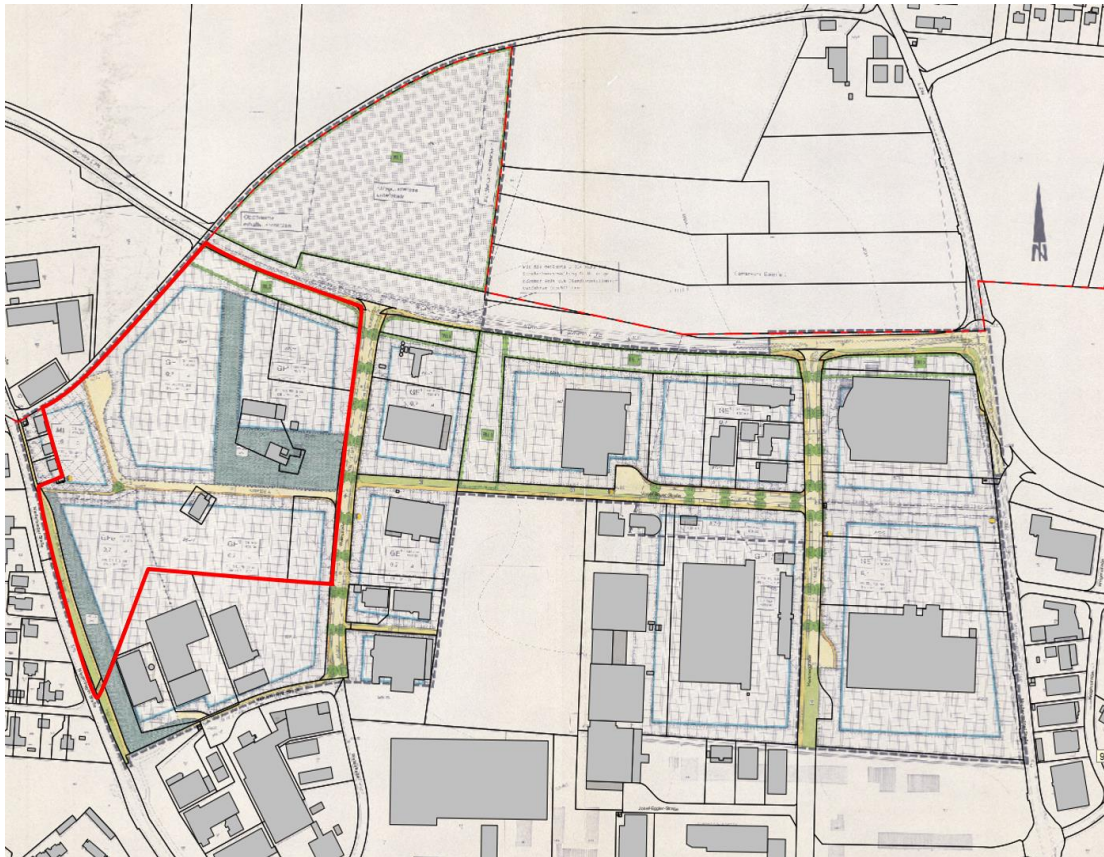


Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes (ohne Maßstab)



## 4.2 Bebauungspläne

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein Änderungsverfahren für das westliche Teilgebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Welte-Nord“. Das Plangebiet der Änderung liegt vollständig im Geltungsbereich des seit 08.07.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan weist die Flächen als Gewerbegebiet mit großzügigen Bauflächen aus. Im Bereich der von der Niederbieger Straße abgerückten Wohnnutzung ist Mischgebietsnutzung festgesetzt. Die bestehende Hoffläche und ein von dort aus nach Norden reichender 20 m breiter Grüngürtel (ein Teil der heutigen Streuobstwiese) sind als private Grünanlage mit einem Erhaltungsgebot von bestehenden Bäumen ausgewiesen.



Lageplan des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Welte-Nord“ mit roter Umrandung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

## 4.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

### 4.3.1 Wohnraumentwicklungskonzept

Das Wohnraumentwicklungskonzept vom 17.11.2016 wurde am 30.01.2017 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Da die Fläche des Plangebiets im bestehenden Planungsrecht als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wurde sie in dem Konzept nicht untersucht.

### 4.3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom 30.04.2016 wurde am 26.09.2016 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. In ihm wird der Charakter des Gewerbegebiets Welte, in dessen Nordteil das Plangebiet liegt, wie folgt beschrieben (S. 90):

„Das Gebiet Welte (ist) deutlich durch kleinbetriebliche Nutzungen und eine vergleichsweise dichte Bebauung geprägt. Die Nutzungsstruktur ist gemischt und weist Handwerk, Produzierendes Gewerbe, Logistik und Dienstleistungsbetriebe auf. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist solide, allerdings ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Im nördlichen Teilbereich des Gebietes sind noch größere Flächen ohne Nutzung, diese Flächen befinden sich allerdings in privatem Besitz und sind derzeit nicht verfügbar.“



Dieser Umstand, dass die Fläche bislang nicht der Entwicklung gemäß Bebauungsplan zugeführt werden konnte, wurde als ein Hemmnis für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Weingarten gesehen.

#### **4.3.3 Vergnügungsstättenkonzeption**

Die Vergnügungsstättenkonzeption vom 05.09.2016 wurde am 26.09.2016 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß dem Konzept sind Vergnügungsstätten nur in der Kernstadt und/oder in den Gewerbebereichen Ettishofer Straße und Stadtösch ausnahmsweise zulässig.

In anderen Gebieten, wie dem vorliegenden Gewerbegebiet Welte-Nord, passen Vergnügungsstätten nicht in das Erscheinungsbild oder die Nutzungsstruktur des Gebietes und würden die städtebauliche Qualität der (Gewerbe-) Gebiete beeinträchtigen. Darüber hinaus würden diese Randnutzungen in ungewollte Konkurrenz bei der Inanspruchnahme von nur sehr beschränkt verfügbare Flächen treten. Bei einem Verdrängungswettbewerb würde die Entwicklung von z.B. Gewerbenutzungen, die dem Gebietscharakter entsprechen oder ihn aufwerten, gehemmt werden, anstatt dass sich positive Synergien bei sich ergänzenden Nutzungen ergeben.

#### **4.3.4 Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandelskonzept vom 12.05.2016 wurde am 30.05.2016 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept werden vollumfänglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Dies bezieht sich insbesondere auf die Einschränkung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten. Hierdurch wird einer Verlagerung der Kaufkraft aus der Innenstadt entgegengewirkt, die eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches nach sich ziehen würde.

#### **4.3.5 Grünraumkonzept**

Das Grünraumkonzept vom 10.02.2015 wurde am 02.03.2015 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es liefert eine Grundlage zur Bewertung von Flächen und stellt einen Leitfaden bei einer Inanspruchnahme von Grünflächen dar. Zu den wesentlichen Elementen des Konzepts zählen Grünraumvernetzung, Frischluftversorgung sowie Schutz und Entwicklung der Grünbestände.

Da sich das Plangebiet mit der Grünfläche und der Streuobstwiese in privatem Eigentum befindet, wurde sie im Grünraumkonzept nicht näher untersucht. Auch auf der Übersichtskarte zur Grünraumanalyse und dem Biotopverbund ist das Gebiet nicht vermerkt. Die Hauptachse der bestehenden Grünverbindung verläuft südlich entlang der Niederbieger Straße und knickt dann nach Westen über die Grünanlage der Unteren Breite in Richtung Schussenauen ab.

Aus dem Grünraumkonzept ergeben sich keine zu beachtenden Vorgaben für das Plangebiet.

#### **4.4 Sonstige Rechtsverhältnisse**

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 314 (Altshauer Straße) ist das Fernstraßengesetz zu beachten. Dieses legt fest, dass für Fernstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs – wie es hier vorliegend der Fall ist – ein Abstand von 20 m mit der Bebauung eingehalten werden muss.

In der Hochwassergefahrenkarte ist das Gebiet nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Sonstige ortsspezifische Rechtsverhältnisse oder übergeordneten Planungen, die auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden müssten, sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **5 Bestandssituation im Plangebiet**

#### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich teilweise im Privatbesitz von Einzeleigentümern und teilweise im Eigentum der Stadt.

#### **5.2 Nutzungen**

Die Flächen sind seit 1994 im Wesentlichen als Gewerbegebiet überplant, konnten bisher aber nicht der Entwicklung gemäß Bebauungsplan zugeführt werden. Im Bestand wird die Fläche um die Baulichkeiten der Hofstelle als Grünland genutzt. Im mittleren Bereich befindet sich eine Streuobstwiese, die bis an die Nordgrenze des Plangebiets reicht. Im westlichen Bereich werden die Freiflächen vorwiegend als Ackerland genutzt.



### **5.3 Baustruktur**

Im Plangebiet befindet sich nur der Weltehof als Hofstelle mit Wohnhaus, Wirtschafts- und Nebengebäuden sowie mit dem südlich abgesetzten Scheuer- und Stallgebäude des Gnadenhofes für (ältere oder kranke) Tiere.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die bestehende Erschließung des Weltehofes geht von der Niederbieger Straße ab, gegenüber der Einmündung des Finkenweges. Die Zufahrt ist ein wassergebundener Wirtschaftsweg.

### **5.5 Ruhender Verkehr**

Um die bestehende Hofstelle befinden sich ausreichend Abstellmöglichkeiten. Teilweise werden Fahrzeuge auch in Wirtschaftsgebäuden untergestellt.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Durch das Plangebiet verläuft von Ost nach West, zwischen dem Weltehof und dem Gnadenhof, ein Abwasserkanal, der von der Weltestraße aus abzweigt. Ein zweiter Kanal zur Erschließung der Grundstücke Niederbieger Straße 3-4-5 verläuft östlich dieser Grundstücke, parallel zu deren Grundstücksgrenzen. Entlang der Niederbieger Straße verläuft ein 20 kV-Erdkabel, das zur Gebietsversorgung dient. Mit Strom und Wasser wird der Weltehof von Westen mit durch das Plangebiet verlaufenden Leitungen erschlossen.

### **5.7 Altlasten**

Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

### **5.8 Grünelemente**

Das Plangebiet umfasst bisher unbebaute Flächen um den Weltehof, die als Acker, Grünland und Streuobstwiese genutzt werden. Entlang der Niederbieger Straße verläuft eine straßenbegleitende Grünfläche. Eine Bestandsbeschreibung der Grünstrukturen sowie der artenschutzrechtlichen Bestandssituation erfolgt im zur Begründung gehörenden Umweltbericht sowie in den artenschutzrechtlichen Prüfberichten im Teil 2 dieser Begründung.

## **6 Städtebauliches Konzept der Planung**

### **6.1 Nutzung**

Das Plangebiet ist derzeit die letzte größere zusammenhängende gewerbliche Entwicklungsfläche der Stadt Weingarten. Daher sollen mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren die Voraussetzungen geschaffen, um hier die Ansiedlung auch größerer Gewerbebetriebe ermöglichen zu können. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes können sowohl die Nutzungsstrukturen des Weltehofes gesichert werden, als auch weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Im Westen, entlang der Niederbieger Straße, soll eine nicht lärmintensive gewerbliche Nutzung angesiedelt werden. Die Baukörper können hierbei als abschirmende Gebäuderiegel hergestellt werden, um als Schallschutz zur Mischgebietsnutzung östlich der Niederbieger Straße und zur Wohnbebauung westlich der Niederbieger Straße zu wirken.

### **6.2 Baustruktur**

Der Bebauungsplan soll eine weitgehende flexible Bau- und Nutzungsstruktur für eine gewerbliche Entwicklung ermöglichen. Hierbei soll auch vor dem Hintergrund der geringen Flächenverfügbarkeit von gewerblichen Entwicklungsflächen eine Nutzungsdichte ermöglicht werden, die diesem Umstand Rechnung trägt.

### **6.3 Verkehrserschließung**

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt, entsprechend dem Grundkonzept des vorausgehenden Bebauungsplanes über die Weltestraße. Innerhalb des Gewerbegebietes ist ausschließlich eine private Erschließung auf den Betriebsgrundstücken vorgesehen.



## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (im Wesentlichen Kanäle und Versorgungsleitungen; Wasser, Strom, Gas) in den umliegenden öffentlichen Straßenräumen und dem Mischwasserkanal, der durch das Gebiet verläuft. Die Versorgung des Weltehofes mit Strom und Wasser muss im Zuge der Entwicklung des Gebietes neu geordnet werden und von der Weltestraße aus erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

## **6.5 Grünkonzept**

Das Grünkonzept, welches sich aufgrund der geänderten tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erheblich geändert hat, wird ausführlich im Umweltbericht erläutert.

Integrierter Bestandteil des modifizierten Grünkonzeptes ist zum einen die Schaffung von Ausgleichsflächen vorwiegend außerhalb der Baugebietsfläche in festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen und zum anderen die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung, um gewährleisten zu können, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der strenggeschützten Tier- und Pflanzenarten eingehalten sind.

## **7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO**

#### **7.1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den bisher noch nicht baulich entwickelten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Welte-Nord“ der zwischen der Weltestraße und der Niederbieger Straße liegt.

#### **7.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen in Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes grundsätzliche eine vielfältige gewerbliche Nutzung ermöglichen. Einschränkungen dieser Vielfalt erfolgt im Wesentlichen für städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen im Bereich des Einzelhandels, der Vergnügungsstätten sowie von Bordellen. Hierdurch wird den beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Weingarten entsprochen (s. Kap. 4.3).

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsleiterwohnen, Wohnen für Aufsichtspersonal) ist nur im Bereich der Hofstelle des Weltehofes vorgesehen, um zum einen dort den baulichen Bestand berücksichtigen zu können und zum anderen langfristig eine Entwicklung der Gebäude der Hofstelle ermöglichen zu können, die strukturell an die bestehenden Nutzungen anknüpft.

#### **7.1.3 Immissionsschutz**

Westlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen in Form eines Mischgebietes, eines Kleinsiedlungsgebietes und eines Reinen Wohngebietes.

Zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes dieser Nutzungen wurde für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Unter Einbeziehung der Vorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes kann mit der Kontingentierung die Einhaltung, sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), als auch der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gewährleistet werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten wird nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet durchgeführt. Das Gewerbegebiet ist in neun Teilflächen untergliedert, welche Kontingente tagsüber zwischen 52 und 58 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts zwischen 37 und 44 dB(A)/m<sup>2</sup> aufweisen. Mit dieser Gliederung der Emissionseigenschaften wird geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen maximal aufweisen dürfen.

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen.





Für die von der Änderung nicht betroffenen Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes „Welte-Nord“ besteht keine Geräuschkontingentierung. Insofern ist im verbleibenden Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes die gesamte Bandbreite von im Gewerbegebiet möglichen Betrieben und Anlagen zulässig.

#### **7.1.4 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird angesichts fehlender gewerblicher Entwicklungsflächen in Weingarten die städtebaulich erforderliche bauliche Ausnutzung des Plangebietes sichergestellt. Durch die angestrebte möglichst dichte Bebauung wird dem vom Gesetzgeber formulierten Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Damit wird eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden, da im Stadtgebiet selber keine zusammenhängenden Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, die der Nachfrage gerecht werden könnten. Um einer Versiegelung bei gleichzeitig hoher Ausnutzung entgegenzuwirken, werden Anreize zur Begrünung geschaffen, indem bei der Berechnung der Grundflächenzahl bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit entsprechender Erdüberdeckung mit einem Abschlag versehen werden.

#### **7.1.5 Höhe baulicher Anlagen**

Die unterschiedlich festgesetzten Höhen baulicher Anlagen strukturieren Plangebiet in der Höhenentwicklung. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen eine vielfältige und angemessene bauliche Entwicklung. Zur freien Landschaft hin erfolgt eine Abtreppung der Höhenentwicklung, ebenso wie in Nord-Süd-Richtung. Hierdurch wird der nachts einsetzende und von Norden her über das Gebiet strömende mächtige Schussentalwind in Bodennähe weniger stark gestört. Die Staffelung der Höhe wirkt als „Anrampung“ und die Achsen in Nord-Süd-Richtung mit niedrigen Gebäudehöhen (zusammen mit der freibleibenden FNL-Fläche) wirken als Durchlüftungskanäle, der in das Siedlungsgebiet hineinreicht und später im Süden auf ein Wohngebiet trifft. Für nähere Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft wird auf den Umweltbericht verwiesen (s. Kap. 8.6. im Teil 2 dieser Begründung).

#### **7.1.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der zukünftigen baulichen Entwicklung innerhalb der Baugebiete.

Die festgesetzten Abstände zu der in der Gebietsmitte liegenden Streuobstwiese (privaten Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sichern für Vögel und andere Tiere die bestehende ökologische Wertigkeit auf der Gesamtheit der Fläche, da ein zu dichtes Heranrücken von Gebäuden an die Freifläche zu einer Meidung der unmittelbar benachbarten Bereiche der Streuobstwiese führen würde. Gleichzeitig werden zu den Rändern des Plangebietes ausreichende Abstände definiert, die eine Eingrünung und Abpflanzung des Gewerbegebietes zur Niederbieger Straße und zur nördlichen freien Landschaft gewährleisten.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ermöglicht die in Gewerbegebieten notwendigen Gebäudelängen über 50 m.

#### **7.1.7 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**

Um geordnete Anschlüsse der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen und um die angestrebte Straßenraumaufwertung durch festgesetzte Pflanzungen entlang der Weltestraße zu stärken, wird die Zufahrtsbreite auf die Grundstücke begrenzt. Für Grundstücke mit besonders langen Grenzverläufen entlang der Straße werden Ausnahmen zugelassen, um bei entsprechenden betrieblichen Abläufen z.B. eine Ringschließung zu ermöglichen.

#### **7.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

Durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zwecksbestimmung „Elektrizität“ wird die bestehende Umspannstation in ihrem Bestand gesichert. Zusätzliche Flächen für – je nach Strombedarf der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe ggf. notwendige – weitere Umspannstationen werden nicht ausgewiesen, da diese auf dem Betriebsgelände untergebraucht werden können.

#### **7.1.9 Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sichern in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung dieser Flächen die Eingrünung des Plangebietes, bieten mit den Baum- und Strauchpflanzungen einen aufgewerteten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gewährleisten den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.



Entsprechend des sich zurzeit in der Aufstellung befindlichen Stadtentwicklungskonzepts Weingarten 2040 (ISEK 2040) wird entlang der Niederbieger Straße eine städtebaulich prägnante Landschaftsachse mit Baumbewuchs entwickelt. Um die zusammenhängende Grünfläche nicht zu stören und den (motorisierten) Verkehrsfluss auf der Niederbieger Straße nicht durch Gewerbeverkehr zu beeinträchtigen, werden keine Zufahrten durch die Grünflächen zugelassen. Abgesehen von ausnahmsweise zulässigen Rettungszufahrten sind lediglich Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer zulässig, um der Zielplanung des ISEK 2040 „Stadt der kurzen Wege“ nachzukommen und umweltfreundliche Arten der Fortbewegung zu privilegieren und zu stärken. Im Sinne der ISEK-Landschaftsachsen, die auch als Wegeachsen dienen sollen, werden in den Grünflächen die (bestehenden) straßenbegleitenden Fuß- und Radwege zugelassen.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht, im Teil 2 dieser Begründung, dargelegt.

#### **7.1.10 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FNL)**

Die bestehende ca. 5.700 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese ist als Kernfläche für den Artenschutz als FNL-Fläche festgesetzt, um den Erhalt dieser Fläche im Bestand zu sichern und sie durch Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen langfristig als Habitat für (strenggeschützte) Tierarten zu entwickeln. Zum Erhalt und zur Optimierung der Fläche als Lebensraum für geschützte Tierarten erfolgen Baumschnitt- und Pflanzarbeiten sowie eine dauerhafte Pflege. Versiegelungen und Teilversiegelungen sind auf der Fläche nicht zulässig, die Fläche ist somit frei von baulichen Anlagen wie Gebäuden und befestigten Wegen zu halten, sowie als lichtarmer Raum auszugestalten. Eine Einzäunung ist bei Bedarf möglich unter Freihaltung eines Bodenabstands von 15 cm.

Die festgesetzten Maßnahmen beinhalten im Einzelnen:

- fachgerechte Erst- und Folgepflege der Altbäume
- Erhalt abgehender Bäume als stehendes und liegendes Totholz
- Aufschichten von 2 Totholzhäufen aus gerodeten Höhlenbäumen
- Verjüngung der Obstwiese durch Neupflanzungen (rd. 7 Stk.), Verbisschutz, fachgerechte Befestigung, jährlicher Erziehungsschnitt der Jungbäume
- Erhalt und Ergänzungspflanzungen der randlichen Hecken durch Bäume und Sträucher gemäß Pflanzlisten I und II, Ziel sind hohe, dichte, abschirmende Baumhecken
- Rückbau des querenden Weges
- Entwicklung einer artenreichen Wiese. Hierbei soll diese wie folgt entwickelt werden: Mahd 2x/Jahr, 1. Schnitt: Mitte bis Ende Mai, 2. Schnitt: 8-10 Wochen später bis Ende August, Abfuhr des Mahdgutes, keine Düngung in ersten 5 Jahren, danach Erhaltungsdüngung. Alternativ: extensive Beweidung.

Die Maßnahmen dienen dem Erhalt landschaftsbildprägender Strukturen, einer sofortigen Durchgrünung des Gewerbegebiets und der Abschirmung vor Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Gewerbegebiet. Des Weiteren soll die lückige und überalterte Streuobstwiese langfristig durch Verjüngung erhalten und so als Lebensraum für Pflanzen gesichert werden. Dies dient als Ausgleich für den Verlust des östlichen, lückigeren Teils der Streuobstwiese sowie der Heckenbänder. Die abgehenden oder abgestorbenen Bäume mit Höhlen und Totholz sind beizubehalten. Diese sind für geschützte Vogel- und Käferarten von großer Bedeutung. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG), dem Erhalt als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Jagd- und als Transfergebiet für lokale Fledermauspopulationen, der Entwicklung einer extensiven Wiese mit Insektenfauna sowie der Sicherung von Nahrungsressourcen für Fledermäuse, der Sicherung des langfristigen Erhalts der Populationen und der Stärkung des Biotopverbunds. Darüber hinaus dienen die Maßnahmen der Sicherung von Schattenspender, Schadstoff-/Staubfilter, Transpiration und der Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Nach Umsetzung der Maßnahme soll ein 9-jähriges Monitoring erfolgen, um die Funktionsfähigkeit des Habitats zu überprüfen. Untersuchungen zum Brutvogelbestand und Fledermausvorkommen sollen hierfür in dreijährigem Turnus durchgeführt werden. Die Ergebnisse des Monitorings sollen für das jeweilige Monitoringjahr in einem Bericht zusammengefasst werden.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht, im Teil 2 dieser Begründung, dargelegt.



### **7.1.11 Pflanzgebotsfläche**

Die Pflanzgebotsflächen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Flächen im Baugebiet (GE1, GE2 und GE3) sichern die Eingrünung des Plangebietes, bieten durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen einen aufgewerteten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gewährleisten den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Gleichzeitig schirmen die Pflanzungen den Prozeptionsweg ab, dienen der Entwicklung eines attraktiven Arbeitsumfeldes und unterstützen die Erholungsfunktion. Des Weiteren dienen insbesondere die Pflanzgebotsfläche südlich des Weltehofes und entlang der Altshäuser Straße im Norden des Plangebietes der Biotopvernetzung des Plangebietes mit den in der Umgebung liegenden Streuobst- und Gehölzbeständen.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht, im Teil 2 dieser Begründung, dargelegt.

### **7.1.12 Pflanzbindung Einzelbäume und Gehölze sowie Baumschutz**

Der Erhalt der beiden festgesetzten Einzelbäume dient dem Schutz strenggeschützter Tierarten, da diese Bäume zur Sicherung von Übertragungsquartieren der Zwergfledermaus notwendig sind.

Der Erhalt und Schutz der Einzelbäume und Gehölze während der Bauzeit dient der Ein- und Durchgrünung und der Habitatfunktionen für Tiere (Vögel, Fledermäuse, Insekten) mit der entsprechenden Bedeutung als Brut-, Rückzugs- und Nahrungsraum. Gleichzeitig werden durch den Erhalt die Biotopvernetzung gefördert und durch den Schutz artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht, im Teil 2 dieser Begründung, dargelegt.

### **7.1.13 Dachbegrünung**

Die Dachbegrünung dient als wichtiger klimatologischer Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet. Durch die Festsetzung einer Mindesthöhe der Substratschicht wirkt an strahlungsintensiven Tagen die Masse des Dachaufbaus zusammen mit der Verdunstungskälte des gespeicherten Wassers einer Aufheizung des angestrebten dicht bebauten (vgl. Kap. 7.1.3) Gewerbegebietes entgegen und dient auch der Schadstoff- und Staubfilterung. Darüber hinaus kommen der Dachbegrünung auch wichtige ökologische Funktionen als Lebensraum- und Nahrungshabitat sowie als „ökologische Trittsteine“ zu, gerade auch im Übergang zwischen freier Landschaft, FNL-Fläche und dem zusammenhängenden großflächigen Gewerbegebiet Welte Nord, Bechters und Baienfurter Ösch im Norden von Weingarten. Des Weiteren dient die Dachbegrünung auch zur Retention von Niederschlagswasser, zur Rückhaltewirkung bei (Stark-) Regenfällen und zur Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht, im Teil 2 dieser Begründung, dargelegt.

### **7.1.14 Beleuchtung und Photovoltaik**

Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermäusen, die in der FNL-Fläche ihr Jagdhabitat haben, und zur Verhinderung, dass Nachtinsekten angelockt werden, die von diesen Fledermäusen erbeutet werden könnten, werden Vorgaben für die Beleuchtung des Außengeländes und zur Reflexion von Photovoltaik-Elementen festgesetzt. Gleichzeitig werden hierdurch die Lichtemissionen auf die freie Landschaft minimiert. Ziel ist, mit diesen Maßnahmen dunkle Flugkorridore und Jagdhabitate insbesondere für Fledermäuse zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die als FNL Fläche festgesetzte Streuobstwiese.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht, im Teil 2 dieser Begründung, dargelegt.

### **7.1.15 Vogelschutzverglasung**

Zur Minderung von Vogelschlag sollten grundsätzlich großflächig spiegelnde Glasscheiben an Fassaden von Gebäuden vermieden werden. Bei Gebäuden mit Fassaden, die zu den Grünflächen hin exponiert sind, sind großflächige Glasflächen mit spiegelungsarmen Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15 %), und einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen „Vogelschutzglas“) zu versehen oder mit sichtbaren Markierungen auszustatten.

Vögel nehmen Farben im für Menschen nicht sichtbaren Farbspektrum der UV-Strahlen wahr. Große Spiegelfronten und Glasfronten, die das Gebäude durchsichtig erscheinen lassen, tragen dazu bei, dass Glas zur Vogelfalle werden kann (Vogelschlag).

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht, im Teil 2 dieser Begründung, dargelegt.



### **7.1.16 Leitungsrecht**

Im Plangebiet liegt ein Mischwasserhauptkanal, der als „Sammler“ für andere gebietsversorgende Kanäle das nördliche Stadtgebiet von Ost nach West durchzieht. Aufgrund der großen Dimensionierung des Kanals und der Tiefenlage von mehreren Metern ist ein umfangreiches Leitungsrecht notwendig, um bei möglichen Schäden die Zugänglichkeit zu sichern.

Entlang der Niederbieger Straße liegt ein 20 kV-Kabel. Da dies zur Gebietsversorgung weiterhin nötig ist, wird sein Verlauf, mit den nötigen Seitenabständen planungsrechtlich gesichert.

### **7.1.17 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen**

Damit sowohl funktional als auch gestalterisch eine klare Grenzziehung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstücken hergestellt werden kann, ist es notwendig, Rückenstützen exakt auf die Grenze zu setzen. Hierfür ist aus baukonstruktiven Gründen für das Fundament die Inanspruchnahme von straßenbegleitenden Flächen auf den Privatgrundstücken erforderlich.

### **7.1.18 Bedingte Festsetzung**

Mit der bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Fläche Nutzungsänderungen, Abriss oder Veränderungen am Stallgebäude unzulässig, sofern diese die Lebensstätten der dort vorkommenden Rauchschnalben beschädigen oder zerstören. Die bedingt aufschiebende Festsetzung besteht so lange, bis entsprechende CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), welche die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang wahren, umgesetzt, wirksam und dauerhaft gesichert sind.

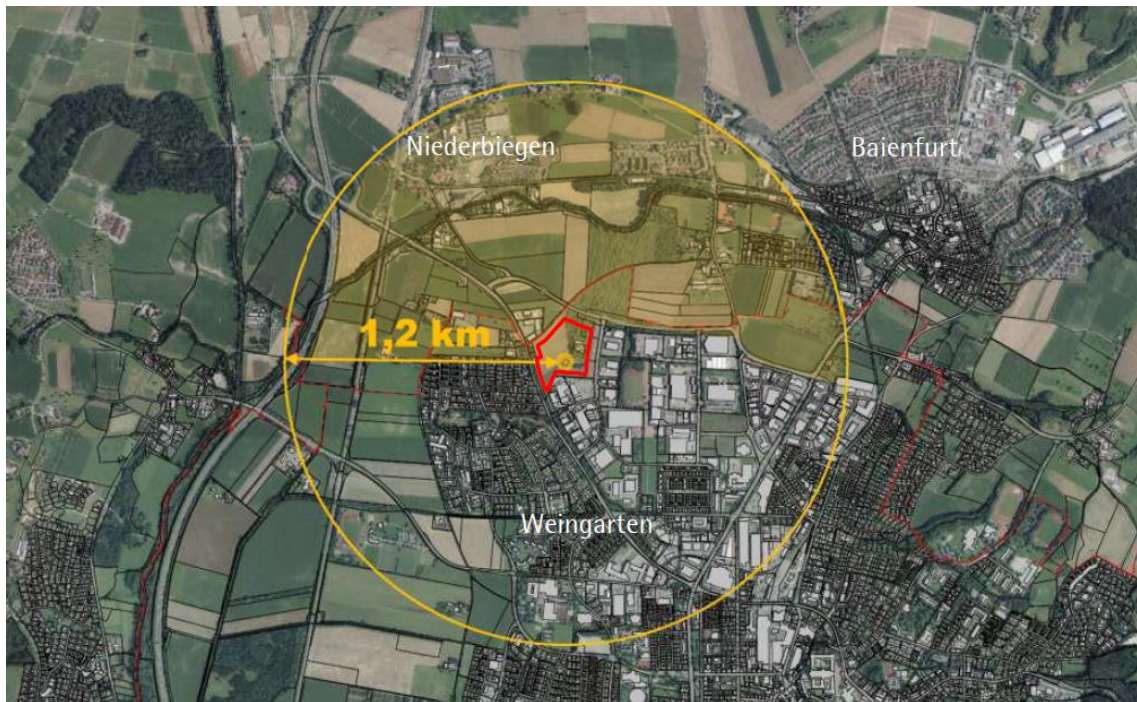
Mit dem Bebauungsplan werden eine gewerbliche Nachnutzung und damit u.U. der Abriss des Stallgebäudes planungsrechtlich vorbereitet. Der Zeitpunkt des Abrisses ist derzeit nicht bekannt. Es wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes davon ausgegangen, dass das Gebäude vorerst stehen bleibt und weiterhin als Stallgebäude genutzt wird. Mit dem Abriss des Stallgebäudes, einer Nutzungsänderung oder einer Veränderung am Gebäude ist grundsätzlich ein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG verbunden (Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Rauchschnalben). Zur Überwindung dieses Verbotstatbestandes können Maßnahmen ergriffen werden, welche die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Als CEF-Maßnahmen sollen im artspezifischen Aktionsradius (= Suchradius) in geeigneten Stallungen Nistmöglichkeiten zum Bau von natürlichen Nestern geschaffen werden sowie auch künstliche Nester angebracht werden.

Im südlichen/ östlichen/ westlichen Umfeld des Stallgebäudes sind die Voraussetzungen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Rauchschnalben durch den bereits urban entwickelten Siedlungsraum nicht gegeben. Aus diesem Grund werden für die CEF-Maßnahmen geeignete Stallungen im örtlichen Umkreis nördlich und nordöstlich des Stallgebäudes untersucht, um dort bei Stallungen mit Tierhaltung das Potential für entsprechende dauerhafte Nistangebote für Rauchschnalben ermitteln zu können. In diesem örtlichen Umkreis gibt es nur noch sehr wenige Bauern mit Milchviehhaltung, die meisten wollen diese Tierhaltung in den nächsten Jahren aufgeben und die Gebäude anderweitig nutzen. Diese Ställe stehen für CEF-Maßnahmen nicht zur Verfügung. Übrig bleiben noch Ställe mit Pferdehaltung. Allerdings sind viele dieser Ställe sog. „Offenställe“ ohne Zwischendecke und mit gewolltem Luftdurchzug. Rauchschnalben bevorzugen jedoch warme, zugfreie Nistmöglichkeiten mit Zwischendecke.

Aufgrund dieser Anforderungen ist das im Plangebiet benachbarte Stallgebäude (Welte 1) als Alternative nur bedingt geeignet. Geeignete Öffnungen am Gebäude, die von den Rauchschnalben mit einem waagerechten Anflug genutzt werden könnten existieren ebenfalls nicht. Es wären Nachbesserungen zu Einflugmöglichkeiten und Strukturen für den Bau der Nester erforderlich. Zudem ist unklar, inwiefern das nachgewiesene Vorkommen von Eulen (Schleiereule und/oder Waldkauz) in dieser Scheune eine mögliche Gefährdung der Schnalbenester bedeuten kann. Da dieses Stallgebäude zwar zunächst erhalten bleibt, jedoch im Gewerbegebiet liegt und langfristig als solches entwickelt werden kann, ist eine dauerhafte Sicherung als CEF-Maßnahme nur bedingt zielführend.

Innerhalb des Umkreises von ca. 1,2 km wurden einige für die geplanten CEF-Maßnahmen geeignete Stallgebäude lokalisiert. Es wurden erste Gespräche mit den Eigentümern geführt, um die Maßnahmen durchführen zu können. Ziel ist, mehrere unabhängige CEF-Standorte zu entwickeln, um die Erfolgsaussichten für eine günstige Prognose erhöhen zu können. Können hier aufgrund mangelnder Bereitschaft der Eigentümer keine CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, wird der Suchradius seitens der Stadt Weingarten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erweitert. Die Maßnahmen zur Suche und Entwicklung der CEF-Maßnahmen sind zu dokumentieren.



Suchradius der CEF-Maßnahmen für die Rauchschnalbe im Norden Weingartens, Plangebiet: rot, Brutstätte: oranger Punkt

Aufgrund der hohen Anspruchsvoraussetzung der Rauchschnalbe für Nistplätze und der geringen Prognosesicherheit von CEF-Maßnahmen für diese Art, wird nachrangig für den Fall, dass keine wirksamen CEF-Maßnahmen möglich sind, eine Ausnahmegenehmigung vom artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand in Erwägung gezogen. Im Falle der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung entfällt die festgesetzte aufschiebende Bedingung. Von der bedingten Festsetzung kann in diesem Fall abgewichen werden, sofern die geplanten CEF-Maßnahmen auf Grund schlechter Prognosen aus dem Risikomanagement nicht greifen, nicht durchführbar oder auf Dauer nicht gesichert werden können. Hierzu ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung sind:

1. zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher wirtschaftlicher Art,
2. keine zumutbaren Planungsalternativen technischer oder standörtlicher Art,
3. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der betreffenden Art.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung liegen für den Fall, dass nachweislich keine wirksamen CEF-Maßnahmen ergriffen werden können, grundsätzlich vor. Ggfs. sind kompensatorische Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Rauchschnalbenpopulation zu treffen (FCS-Maßnahmen, favorable conservation status).

## 7.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die vorhandene gewerbliche Umgebung einzufügen. Wegen seiner räumlichen Wirkung auf die Niederbieger Straße als Einfallsstraße nach Weingarten, kommt dem Gewerbegebiet auch eine Funktion zur Gestaltung der Stadteinfahrt zu. Zusätzlich hat die Außengestaltung des Gewerbegebiets, aufgrund der baulichen Höhe im mittleren Teilgebiet, Auswirkungen auf das Stadtbild von der freien Landschaft aus. Deshalb wird der Regelungsumfang auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (bspw. Materialien und Farben) und entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche (bspw. Einfriedungen) fokussiert.

### 7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Vermeidung von Auffälligkeiten, die das Ortsbild, die Straßenraumgestaltung oder die Fernwirkung des Gewerbegebiets beeinträchtigen, werden grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen ausgeschlossen. Zur Strukturierung und Aufwertung von fenster- bzw. öffnungslose Außenwandflächen sind diese durch Fassadenbegrünung zu gestalten.



Die Begrenzung einer Dachneigung regelt die Herstellung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern. Diese Dachformen ermöglichen zum einen eine wirtschaftliche Begrünung, zum anderen entsprechen sie der Gestaltung der vorhandenen Dächer der gewerblichen Bauten in der Umgebung. Die für ein Gewerbegebiet typische Dachform von Sheddächern wird ausnahmsweise zugelassen. Die Regelung als Ausnahme soll gewährleisten, dass ein entsprechender Ausgleich für die entfallende Dachbegrünung sinnvoll mit dem Bauherrn abgestimmt werden kann.

### 7.2.2 Werbeanlagen

Die Vorgaben zu Werbeanlagen orientieren sich an den bewährten und in der Stadt üblichen Regelungen in vergleichbaren Gewerbegebieten. Die Festsetzungen sind notwendig, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen zu begegnen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Besonders wegen der für Werbeanlagen attraktiven Lage in Sichtkontakt zur Niederbieger Straße als Einfallstraße nach Weingarten oder der Altshäuser Straße als Fernstraße, sollen durch die Regelungen die Fernwirkung für Werbeanlagen begrenzt werden. Die unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen und ihre prägende Rolle im Stadtbild und insbesondere am Stadteingang sollen gering bleiben. Die Absicht der Werbung, die Wirkung anderer – nicht nur benachbarter – Werbeanlagen zu überbieten, widerspricht dem Interesse der Bürger am charakteristischen Erscheinungsbild ihres Stadteingangs. Deshalb wird durch die Festsetzungen ein sich hochschaukelnder Wettbewerb an auffälligen Werbeanlagen vorgebeugt und Werbeanlagen werden auf die Eigenwerbung begrenzt.

### 7.2.3 Außenanlagen

Die Regelungen für Außenanlagen dienen der gestalterischen Aufwertung der Freiraumstruktur und des Straßenraums. Um Übergänge zum Straßenraum zu gestalten und die ISEK-Landschaftsachse entlang der Niederbieger Straße optisch zu vergrößern, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nur begrünt und höhenbegrenzt zulässig.

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sollen eine weitere Begrünung der Flächen sicherstellen und die optische Versiegelung auf das erforderliche Maß begrenzen.

## 8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

### 8.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung entstehen durch die zulässigen baulichen Anlagen (z. B. Gebäude, Versiegelung) und deren Benutzung (z. B. Verkehr, Immissionen). Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht, im Teil 2 dieser Begründung, beschrieben.

Im Einzelnen werden Auswirkungen der Planung auf folgende Umweltbelange dargelegt:

- Mensch
- Fläche
- Klima / Luft
- Landschaft
- sonstige Sachgüter
- Pflanzen / Tiere
- Geologie / Boden / Relief
- Wasser
- kulturelle Güter

## 9 Flächenbilanz

Größe Geltungsbereich 71.700 m<sup>2</sup>

davon:

- Gewerbegebiet 56.330 m<sup>2</sup>
- öffentl. und private Grünflächen 15.250 m<sup>2</sup>
- Fläche für Versorgungsanlagen 120 m<sup>2</sup>



## **10 Zusammenfassung**

Die Planung ermöglicht eine hohe Ausnutzung der derzeit letzten größeren zusammenhängenden gewerblichen Entwicklungsfläche der Stadt Weingarten. Aufgrund der (abweichenden) Bauweise und der großflächigen Baufenster, können sich Gewerbebetriebe flexibel ansiedeln und sich hinsichtlich ihrer betrieblichen Abläufe optimal organisieren. Entsprechend dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept sind durch zulässige hohe Gebäude gestapelte Nutzungen möglich.

Der einerseits hohen Verdichtung und Ermöglichung von individuellen Großformen steht andererseits der sensible Umgang mit der vorhandenen Struktur der ehemaligen Hofstelle und deren sich entwickelten ökologisch hochwertigen Umgebung gegenüber. Für das Teilgebiet mit dem ehemaligen Weltehof wird in Anlehnung an die bestehende Wohnnutzung ausnahmsweise ein betriebsbezogenes Wohnen, wie z.B. Betriebsleiterwohnen, zugelassen. Besondere Aufmerksamkeit wurde dem Artenschutz gewidmet. Durch dezidierte Festsetzungen wird der Erhalt der sich entwickelten lokalen Populationen von teilweise streng geschützten Arten in ihrem Bestand gesichert.

Durch die Planänderung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Welte-Nord“, der zwar eine deutlich geringere bauliche Ausnutzung zulässt, jedoch bei gleichzeitig weniger Schutz von Flora und Fauna, werden sowohl für die Gewerbeentwicklung als auch für die Umwelt Verbesserungen erzielt. Die hohe Ausnutzung entspricht dem vom Gesetzgeber formulierten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dadurch wird eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden, da im Stadtgebiet selber keine zusammenhängenden Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Mit Rücksicht auf die Auswirkungen auf das (Mikro-) Klima und die Frischluftversorgung im Stadtgebiet werden Vorgaben für die Höhenentwicklung gemacht und Regelungen für bspw. die Gestaltung von (Grün-) Dächern bei gleichzeitiger Ermöglichung von Nutzung regenerativer Energien (z.B. durch Photovoltaik).

## **11 Anlage städtebauliche Begründung**

### **11.1 Schallschutz**

Schalltechnische Untersuchung – Kontingentierung; Büro meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH;  
02.12.2019



## **Teil 2 Umweltbericht**

### **12 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Anlagen**

Büro 365° freiraum + umwelt; 02.12.2019 (Entwurf)

#### **12.1 Planwerke Umweltbericht**

##### **12.1.1 Bestandsplan (planerischer Bestand BP 1994)**

Maßstab 1:2.000; 26.09.2019

##### **12.1.2 Nutzungskonzept „Integriertes GE“ unter Beachtung des Artenschutzes**

Maßstab 1:2.000; September 2019

##### **12.1.3 Grünordnerischer Maßnahmenplan**

Maßstab 1:2.000; 02.12.2019

#### **12.2 Anlagen Umweltbericht**

##### **12.2.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Artenschutzrechtliche Beurteilung des "Welte-Geländes" (Flst. 884/1, 885, 885/1, 885/2), Weingarten (Landkreis Ravensburg); Löderbusch, Ramos, Opitz; November 2017

##### **12.2.2 Artenschutz Vögel**

Avifaunistischer Nachtrag zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung des "Welte-Geländes" (Flst. 884/1, 885, 885/1, 885/2), Weingarten; Löderbusch; September 2019

##### **12.2.3 Artenschutz Fledermäuse**

Fledermäuse – Bestandserfassung; Irg - Umweltkonzept; Juni 2019, ergänzt August 2019

##### **12.2.4 Artenschutz Rauchschwalbe**

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Brutvorkommen der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und damit verbundenen Artenschutzmaßnahmen; Ramos; 02.12.2019

##### **12.2.5 Natura 2000/ FFH-Vorprüfung**

Büro 365° freiraum + umwelt; 07.02.2020