

## BP 160 „Hähnlehof-West“

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung



**Stadt Weingarten**

Abteilung 4.1

Stadtplanung und Bauordnung





## BP 160 „Hähnlehof-West“

621.49/160

### Begründung zur frühzeitigen Beteiligung

Datum: 25.04.2025; 19.02.2025

Bearbeiter: Sabine Geerds, Roman Schüle, Anja Speckle

.....  
(D. Molzberger)

Abteilungsleiter

### Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel .....	2
2	Übergeordnete Planungen.....	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
3	Bebauungsplan .....	5
3.1	Bestehender Bebauungsplan.....	5
3.2	Beabsichtigtes Bauleitplanverfahren.....	6
4	Städtebauliche Themen .....	6
4.1	Flächenbedarf und Flächennachweis.....	6
4.1.1	Übergeordnete Planungen .....	6
4.1.2	Wirtschaftsförderung Stadt Weingarten .....	7
4.1.3	Gewerbeflächenentwicklungskonzept.....	7
4.2	Handwerker- oder Gewerbehof .....	7
5	Umweltthemen .....	9
5.1	Schutzgebiete und Biotope nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	9
5.2	Schutzgut Boden .....	10
5.3	Schutzgut Wasser .....	10
5.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	12
5.5	Klimatische Bedeutung .....	12
5.6	Sonderfall Streuobstwiese.....	12
6	Quellen .....	13

**Hinweis:** Ergänzungen gegenüber der Begründung zum Aufstellungsbeschluss sind mit **blauer Schrift** kenntlich gemacht.



**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Vorhabengebietes im Stadtgebiet; Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Weingarten; maßstabslos; Lage des Vorhabengebietes gekennzeichnet durch rote Ellipse; Stand: 17.04.2024 ..... 2

Abbildung 2: Lage Plangebiet; Auszug aus dem städtischen GIS; Luftbild von 2020; maßstabslos; Lages des Gebietes gekennzeichnet durch rote Ellipse, Stand: 22.02.2024..... 3

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Maßstab 1:50.000; Lage des Gebietes gekennzeichnet durch rote Ellipse, Stand 2023 ..... 4

Abbildung 4: Verortung und Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan; Lage des Gebietes gekennzeichnet durch eine rote Ellipse, Stand 01.04.2020..... 5

Abbildung 5: Teilausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kuenstraße Nord“ vom 06.12.2013..... 6

Abbildung 6: Flächenbedarfsberechnung Weingarten (GIFPRO Standard Methode) Quelle: „Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für den Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental“; Dr. Donato Acocella, Lörrach 2020 ..... 7

Abbildung 7: Konzeption Handwerkerhof Variante 1 - Hofbebauung..... 8

Abbildung 8: Konzeption Handwerkerhof Variante 2 – lineare Bebauung ..... 9

Abbildung 9: Schutzgebiete und Biotope nach BNatSchG; Auszug aus dem städtischen GIS; Luftbild von 2020; maßstabslos; Stand: 17.04.2024 (grün = Landschaftsschutzgebiet, blau = Fließgewässer, magenta = Offenlandbiotop; rote Ellipse = Plangebiet)..... 10

Abbildung 10: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW; Themenkarten "Überflutungsflächen"; maßstabslos; Stand: 17.04.2024 ..... 11



## 1 Anlass und Ziel

Die Stadt Weingarten erhält regelmäßig Anfragen von Gewerbebetrieben, welche sich im Stadtgebiet ansiedeln oder ihre Betriebe vergrößern bzw. verlagern möchten. Als flächenkleine Kommune verfügt die Stadt jedoch nur über sehr begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Daher verfolgt die Stadt nicht erst seit der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung das Ziel einer möglichst geringen Flächenneuanspruchnahme bei der Gebietsentwicklung. Die Innenentwicklungspotentiale sind nahezu erschöpft und ein Flächenrecycling ist nur in Einzelfällen möglich. Die daraus resultierende Flächenknappheit wird dabei für die Stadt zunehmend zum Standortnachteil. Um Betriebsabwanderungen vorzubeugen soll mit diesem Projekt versucht werden alternative Gewerbekonzepte mit multipler Flächennutzung zu etablieren.

Das Projekt ist auf dem Flurstück Nr. 1080 im westlichen Randbereich des Siedlungsgebietes von Weingarten an (Abbildung 1) verortet. Die in Rede stehende Fläche stellt zwar eine Neuanspruchnahme dar, ist aber über die Hähnlehofstraße bereits erschlossen und ergänzt das bestehende Gewerbegebiet in nördlicher Richtung.

Mit der Idee eines Handwerker- oder Gewerbehofs sollen flächen- und auch kosteneffizientere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, indem beispielsweise Lager- oder Büroflächen sowie Parkierungs-, Erschließungs- Entsorgungs- oder Energieanlagen gemeinschaftlich organisiert und genutzt werden. Ziel ist ein vielfach vernetztes, multifunktionales, flexibles Gebiet mit adäquater Dichte. Damit beschreitet die Stadt an diesem Standort neue Wege.



Abbildung 1: Lage des Vorhabengebietes im Stadtgebiet; Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Weingarten; maßstabslos; Lage des Vorhabengebietes gekennzeichnet durch rote Ellipse; Stand: 17.04.2024

Bei der Fläche handelt es sich um eine zum Teil brachliegende und zum Teil gärtnerisch genutzte Fläche. Im südlichen Bereich dominiert eine Streuobstwiese, welche der angrenzenden Bebauung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dient (Abbildung 2).



Die Fläche ist von Osten her über die Hähnlehofstraße erschlossen und liegt in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit bestehender gewerblicher Bebauung.

Durch die Auswahl der Fläche strebt die Stadtverwaltung Weingarten in Verbindung mit der geplanten Entwicklung von Gewerbeflächen ebenfalls einen städtebaulichen Lückenschluss an.

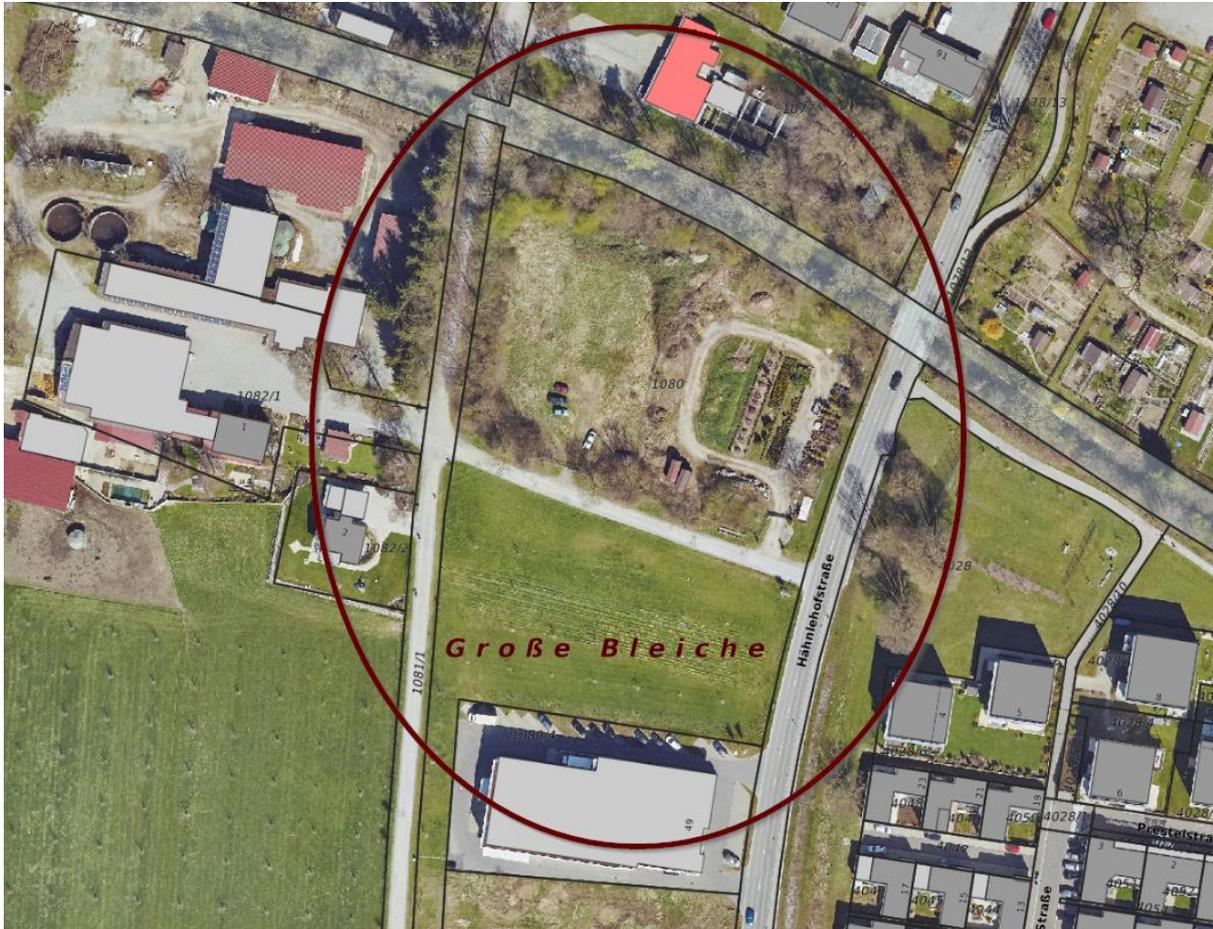


Abbildung 2: Lage Plangebiet; Auszug aus dem städtischen GIS; Luftbild von 2020; maßstabslos; Lages des Gebietes gekennzeichnet durch rote Ellipse, Stand: 22.02.2024

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionalplan

Auf der regionalplanerischen Ebene wurden in Bezug auf die Gewerbeflächenentwicklung im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 24.11.2023 folgende Aussagen getroffen. Hierbei werden in diesem Kontext insbesondere die allgemeinen Grundsätze und Ziele beleuchtet, welche im Folgenden in komprimierter Form dargestellt werden.

Als allgemeine Ziele sind im Regionalplan festgelegt, dass Industrie- und Gewerbeschwerpunkte vorrangig an Standorten erweitert bzw. entwickelt werden sollen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ausgangsvoraussetzungen gegeben sind und die an bestehende Siedlungsflächen anknüpfen (Z 2.6.1).

Zudem sollen die Flächen hinsichtlich ihrer Erschließung und Belegung optimal genutzt werden, sodass eine hochwertige und intensive Nutzung sichergestellt werden kann (Z 2.6.3). Ferner wird aufgeführt, dass unbebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Potenziale im unbeplanten Innenbereich (wie z.B. Baulücken und Konversionsflächen) vorrangig genutzt werden sollen, bevor unberührte Außenbereiche erschlossen werden (Z 2.6.5).

Gemäß Plansatz 2.4.0 Z (1) ist die Gewerbeflächenentwicklung auf die Siedlungsbereiche (Plansatz 2.4.2) und



die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (Plansatz 2.6) zu konzentrieren. Vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sind die regional und kommunal gesicherten Gewerbeflächenpotenziale zu nutzen (Plansatz 2.6.0 Z (5)). Zusätzlicher kommunaler Bedarf ist nachvollziehbar zu begründen (Plansatz 2.4.1 Z (8)).

Die Grundsätze zur Entwicklung der Region besagen, dass im Allgemeinen eine nachhaltige und ressourcenschonende Raumentwicklung angestrebt wird. Dabei soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlung, Gewerbe, Infrastruktur und andere raumbedeutsame Nutzungen minimiert werden. Konkurrierende Raumnutzungsansprüche sollen sorgfältig unter der Berücksichtigung ökologischer Kriterien gegeneinander und untereinander abgewogen werden (G 1.1.3).

Zudem ist wie aus dem folgenden dargelegten Kartenausschnitt hervorgeht, anzumerken, dass sich das Plangebiet in keinem der im Regionalplan ausgeschriebenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe befindet und auch sonst keine relevante Nutzung in dem Planareal vorgesehen sind. Entlang der nördlich an das Plangebiet grenzenden Scherzach ist ein Vorranggebiet für Natur- und Landschaft (Z PS 3.2.1) dargestellt.

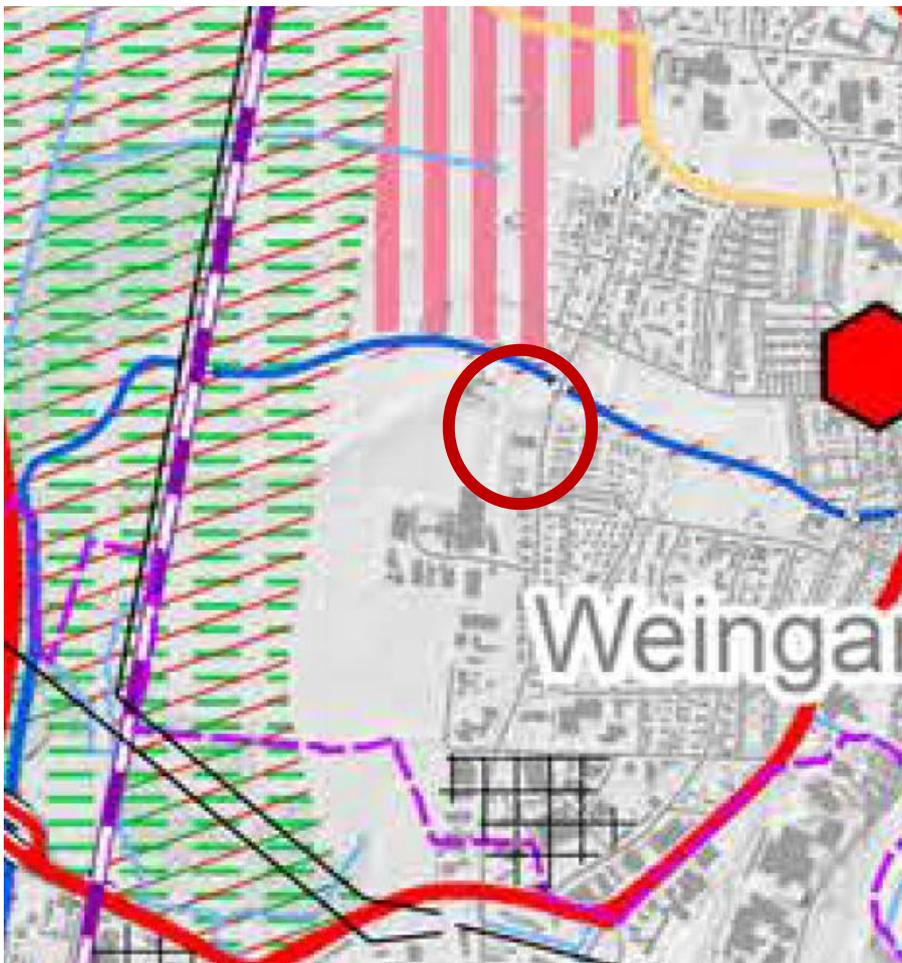


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Maßstab 1:50.000; Lage des Gebietes gekennzeichnet durch rote Ellipse, Stand 2023

## 2.2 Flächennutzungsplan

In der derzeitigen Planfassung des Flächennutzungsplans vom 01.04.2020 ist die für die Gewerbeentwicklung vorgesehene Fläche überwiegend als Grünfläche mit einem Naturdenkmal (Planzeichen „N“) dargestellt, wobei ein kleiner Bereich des Gesamtareals auch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Westlich innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft befindet zudem sich ein Aussiedlerhof (Planzeichen „A“).

Die Flächendarstellungen der näheren Umgebung umfassen im Wesentlichen geplante gewerbliche Bauflächen im Süden, sowie geplante Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen im Osten. Die geplante gewerbliche Baufläche sowie die geplante Wohnbaufläche im Osten sind zwischenzeitlich bebaut.

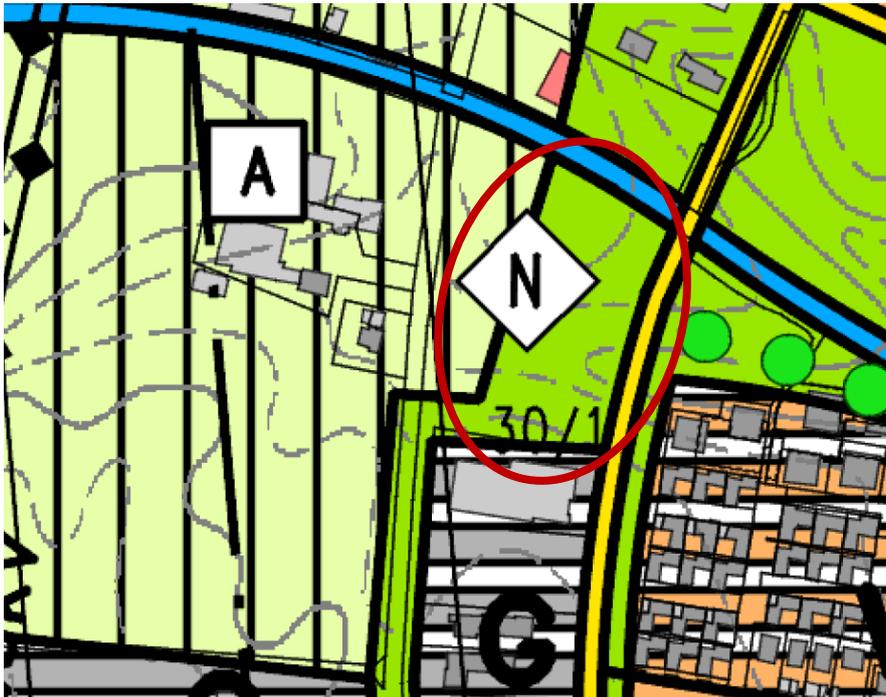


Abbildung 4: Verortung und Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan; Lage des Gebietes gekennzeichnet durch eine rote Ellipse, Stand 01.04.2020

### 3 Bebauungsplan

#### 3.1 Bestehender Bebauungsplan

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kuenstraße Nord“ (siehe Abbildung 5). Dieser setzt eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme für die Wohnbebauung östlich der Hähnlehofstraße fest. Die Thematik des Ausgleichs sowie die planungsrechtliche Situation wird im Gliederungspunkt 5.6 noch genauer dargelegt bzw. erläutert.



Abbildung 5: Teilausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kuenstraße Nord“ vom 06.12.2013

### 3.2 Beabsichtigtes Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im klassischen zweistufigen Bebauungsplanverfahren als Angebotsbebauungsplan mit Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufgestellt, da Teile des geplanten Geltungsbereiches heute dem Außenbereich zuzuordnen sind. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass die Streuobstwiese im südlichen Teil des Geltungsbereiches als Ausgleich für die Wohn- und Gewerbebebauung im Bebauungsplan BP 156 „Kuenstraße Nord“ zählt. Außerdem ist die Streuobstwiese ein Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

## 4 Städtebauliche Themen

### 4.1 Flächenbedarf und Flächennachweis

Im Folgenden werden Auszüge aus relevanten Planungsgrundlagen sowie Planungsebenen im Hinblick auf den Flächenbedarf bzw. Flächennachweis gemacht.

#### 4.1.1 Übergeordnete Planungen

##### a) Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Im Regionalplan Bodensee- Oberschwaben wird unter dem Gliederungspunkt 2.4.1 aufgeführt, dass „der ermittelte Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 600 – ca. 1.500 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035“ als Orientierungswert dient, und zwar „sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe, als auch der ergänzenden kommunalen, lokalen ausgerichteten Gewerbeflächen“ (G 2.4.1. 7).

##### b) Flächennutzungsplan

Der Gewerbeflächenbedarf des Gemeindeverwaltungsverbands Mittleres Schussental (GMS) ist 2020 durch das Büro Dr. Donato Acocella ermittelt worden. Für den gesamten GMS ergibt sich bis 2040 ein Bedarf von 138,8 ha Bruttobauland, davon entfallen auf die Stadt Weingarten 29,3 ha Bruttobauland (vgl. Tab. 21, S. 33 der Untersuchung Gewerbeflächenbedarf Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental).

In seiner Stellungnahme zu regional bedingten Mehrbedarfen vom 13.12.2021 stellt der Regionalverband Bo-



denseeoberschwaben fest, dass die ermittelten Gewerbeflächenbedarfe plausibel sind. Des Weiteren wird festgestellt, dass dem Bedarf von rund 139 ha Potenzialflächen von 144 ha gegenüberstehen. Gemäß Plansatz 2.4.1 Z (9) sind die Potenzialflächen von den Flächenbedarfen abzuziehen. Des Weiteren ist zusätzlicher kommunaler Bedarf nachvollziehbar zu begründen (Plansatz 2.4.1 Z (8)). Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**4.1.2 Wirtschaftsförderung Stadt Weingarten**

Laut aktuellen Informationen der Wirtschaftsförderung der Stadt Weingarten beläuft sich der momentane Flächenbedarf der in Weingarten ansässigen Gewerbebetriebe auf ca. 46.000 m<sup>2</sup>. Werden die Anfragen auswärtiger Unternehmen dazugezählt, summiert sich der Flächenbedarf auf etwa 90.000 m<sup>2</sup>. Die auswärtigen Unternehmen stammen größtenteils aus der näheren Umgebung (Baindt, Baienfurt, Ravensburg). Die Informationen basieren auf der Auswertung der Umfrage „Bedarfsabfrage für Gewerbeflächen“ die seit Juli 2023 von Seiten der Wirtschaftsförderung aktiv betrieben wird. Bei den hier genannten Flächenbedarfen wurden stets die von den Unternehmen in der Bedarfsabfrage genannten Maximalwerte verwendet. Eine Unterscheidung in Brutto bzw. Nettoflächen daher nicht möglich. Außer großflächigen Bedarf von Unternehmen, die im Bereich Logistik und Großhandel tätig sind, gibt es auch zahlreiche Anfragen von Handwerksbetrieben, Dienstleistern bzw. Mischbetrieben (Handwerk und Handel) die Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> nachfragen. Das auf der Fläche vorgesehene Konzept richtet sich insbesondere an die Gewerbetreibenden, die kleinere Flächen nachfragen. Hier wird ein Potenzial an Synergieeffekten gesehen.

**4.1.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

In der Fortschreibung des von dem Büro Dr. Donato Acocella ausgearbeiteten Konzepts „Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs (2020) für den Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental“ wurde, wie aus der nachfolgenden Abbildung hervorgeht, der Flächenbedarf für die Stadt Weingarten wie folgt prognostiziert. Demnach ergibt sich für den Betrachtungszeitraum 2020 bis 2030 ein Gesamtflächenbedarf von 148.500 m<sup>2</sup> (brutto). In dem Zeitraum von 2020 bis 2040 steigt dieser Wert auf 283.500 m<sup>2</sup> an (brutto).

**Tab. 14: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard**

	<b>Bedarf bis 2030 (11 Jahre)</b>	<b>Bedarf bis 2040 (21 Jahre)</b>
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	2.025 m <sup>2</sup>	2.025 m <sup>2</sup>
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	8.775 m <sup>2</sup>	8.775 m <sup>2</sup>
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	10.800 m <sup>2</sup>	10.800 m <sup>2</sup>
Bedarf 2020-2030 (11 Jahre; Nettobauland)	118.800 m <sup>2</sup>	
Bedarf 2020-2040 (21 Jahre; Nettobauland)		226.800 m <sup>2</sup>
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	29.700 m <sup>2</sup>	57.800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbedarf 2020-2030 (Bruttobauland)</b>	<b>148.500 m<sup>2</sup> (14,8 ha)</b>	
<b>Gesamtbedarf 2020-2040 (Bruttobauland)</b>		<b>283.500 m<sup>2</sup> (28,3 ha)</b>

Abbildung 6: Flächenbedarfsberechnung Weingarten (GIFPRO Standard Methode)  
 Quelle: „Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für den Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental“; Dr. Donato Acocella, Lörrach 2020

Hierbei ist anzumerken, dass je nach angewandter Berechnungsmethode ein unterschiedlich hoch ausfallender Gewerbeflächenbedarf bzw. Gesamtwert entsteht.

**4.2 Handwerker- oder Gewerbehof**

Die Nutzungskonzeption für die Gewerbefläche sieht die Ansiedlung eines Handwerker- oder Gewerbehofs vor. Beispiele für eine solche Entwicklung konnten bislang in der Umgebung nicht ausgemacht werden. Daher werden im Vorfeld der Konkretisierung des Planungsrechts die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Gewerbehofs/Handwerkerhofs untersucht und beurteilt.



Der Handwerker-bzw. Gewerbehof soll Gewerbetreibenden, Handwerkern, Dienstleistern aber auch freiberuflich Tätigen aus verschiedenen Branchen multifunktionale Wertstatt- und Büroflächen sowie Lagerräume in verdichteter Bauweise mit optimaler Infrastruktur und maximaler Flexibilität bieten.

Durch eine gemeinschaftliche Organisation und Nutzung von Lager- oder Büroflächen, sowie Parkierungs-, Erschließungs-, Entsorgungs- oder Energieanlagen sind flächen- und kosteneffizientere gewerbliche Nutzung möglich. Die Besonderheit eines dieses Nutzungskonzeptes liegt darin, dass aufgrund kompakter mehrgeschossiger Bauformen sparsam mit Flächen umgegangen wird.

Durch die räumliche Nähe unterschiedlicher Branchen und Gewerke können Netzwerke und auch Synergien entstehen. Der Handwerkerhof soll ein Ort für Austausch, Kreativität und Innovation sein. Dabei bietet er auch für kleine Unternehmen die Möglichkeit einer Adressbildung, eines imageträchtigen Arbeitsortes mit anspruchsvoller Architektur und Freiraumgestaltung.

Für den angedachten Gewerbehof/Handwerkerhof wurde konzeptioneller Ebene zwei Skizzen erarbeitet.

In der ersten Skizze sind die Gebäude so angeordnet, dass ein Hofcharakter entsteht. Für die Solitäre sind dabei Funktionen wie Produktion, Bürogebäude, Lagerraum und Parkplätze vorgesehen (siehe Abbildung 7: Konzeption Handwerkerhof Variante 1 - Hofbebauung):



Abbildung 7: Konzeption Handwerkerhof Variante 1 - Hofbebauung



In der zweiten Skizze sind sämtliche Funktionen (Produktion, Lager, Büros) in einem Gebäuderiegel untergebracht (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Konzeption Handwerkerhof Variante 2 – lineare Bebauung

## 5 Umweltthemen

### 5.1 Schutzgebiete und Biotope nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Schutzgebiete oder Biotope finden sich nicht in näherer Umgebung bzw. im Wirkraum der Planung. Das nächstgelegene Biotop liegt ca. 500 m nördlich und ist durch zahlreiche Strukturen, wie Gebäude und Gehölze von der Planfläche getrennt. Es handelt sich dabei um das Offenlandbiotop „Hecke im ‚Breiten Ried‘ westlich Weingarten“ (Nr. 1-8123-436-0604). Das nächstgelegene FFH-Gebiet beginnt in einer Entfernung von etwa 1 km westlich des Geltungsbereiches und ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen (Lage in einem Bereich mit anderen Gewerbebetrieben) sowie aufgrund der räumlichen Distanz nicht oder nur unerheblich von der Planung betroffen.



Abbildung 9: Schutzgebiete und Biotope nach BNatSchG; Auszug aus dem städtischen GIS; Luftbild von 2020; maßstabslos; Stand: 17.04.2024 (grün = Landschaftsschutzgebiet, blau = Fließgewässer, magenta = Offenlandbiotop; rote Ellipse = Plangebiet)

## 5.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt gem. der Geologischen Karte von Baden-Württemberg (GK-BW) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidiums Freiburg innerhalb der geologischen Einheit „Auenehm“. Dabei handelt es sich um Auensedimente (v.a. Schluff), welche sich limnisch in Überschwemmungsbereichen gebildet haben.

Darüber hatte sich ursprünglich Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm gebildet, welcher jedoch aufgrund von anthropogenen Einflüssen durch das LGRB heute als „gestörtes Gelände“ klassifiziert ist. Die Bodenfunktionen sind für das Plangebiet mit hoch bis sehr hoch bewertet (Gesamtbewertung: 3,50).

Der Großteil des Gebietes liegt in unversiegeltem Zustand vor. Versiegelt bzw. teilversiegelt sind einzig die Zufahrtswege zum Rungshof westlich der Fläche bzw. zur und innerhalb der Gartenpachtfläche im nordöstlichen Bereich des betroffenen Flurstücks.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt innerhalb des Plangebietes kein Eintrag im Altlasten-Bodenschutzkataster vor.

## 5.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, jedoch grenzt die Scherzach (G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) im Norden an das Gebiet an. Der einzuhaltende Gewässerrandstreifen wird seitens der Gemeinde aufgrund der doch eher innerörtlichen Lage mit 5 Metern ab Böschungsoberkante angesetzt. Damit greift der Gewässerrandstreifen im Randbereich in den Geltungsbereich ein und ist entsprechend von Bebauung freizuhalten.



Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Überschwemmungsfläche (HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> überlagern sich beinahe exakt), welche ebenfalls von Bebauung freizuhalten ist und als Retentionsfläche entwickelt werden soll.

Die Planfläche liegt nicht innerhalb eines Wasser- oder Quellenschutzgebiet.

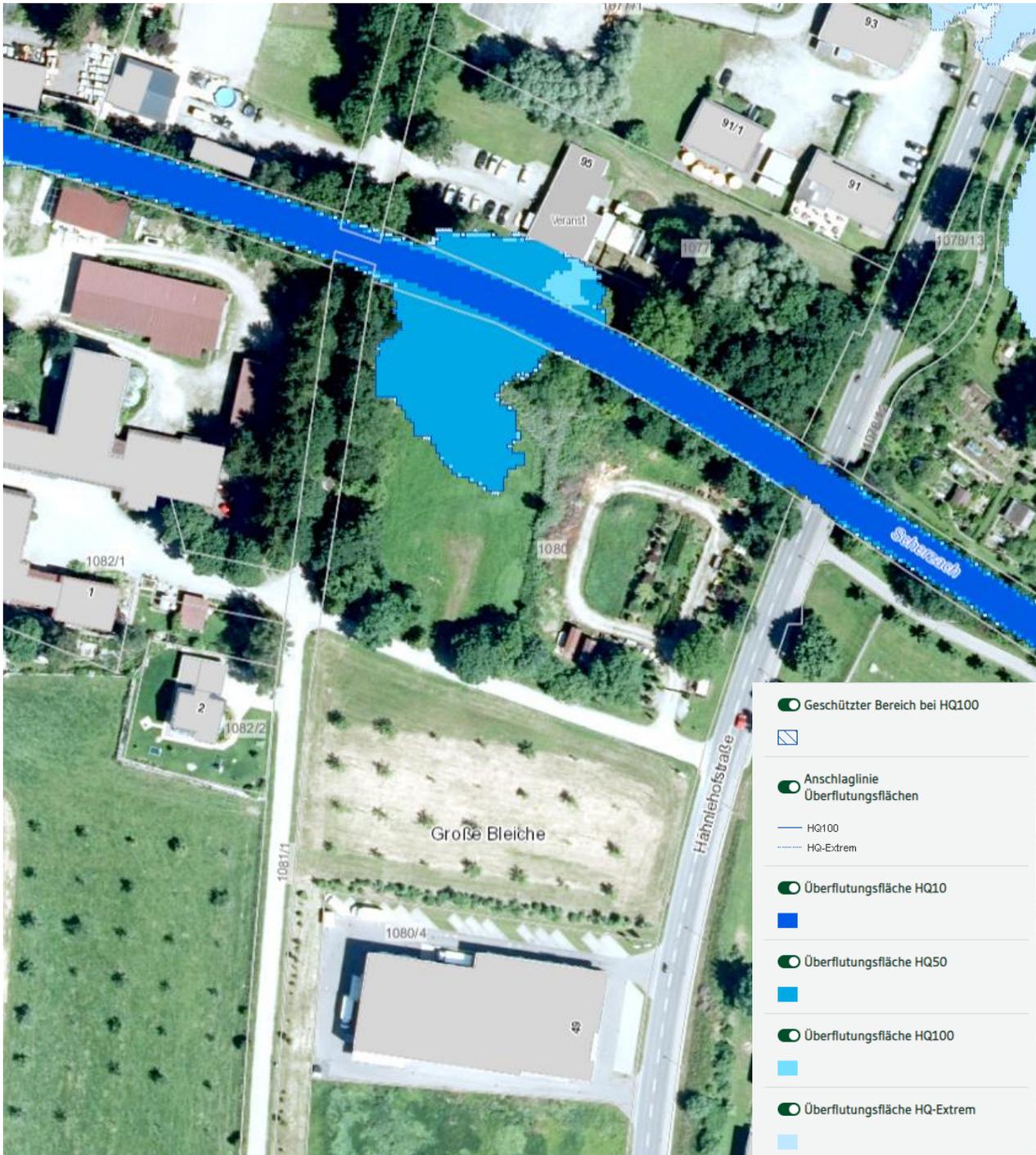


Abbildung 10: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW; Themenkarten "Überflutungsflächen"; maßstabslos; Stand: 17.04.2024



#### 5.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Biotoptypen:

- Streuobstwiese im Süden
- (teil-)versiegelte Zufahrt zum Rungshof von Ost nach West
- Brache sowie durch einen Gärtnereibetrieb genutzte Fläche im nördlichen Bereich mit zahlreichen Gehölzstrukturen
- (teil-)versiegelte Fahrwege auf der gärtnerisch genutzten Fläche

Insgesamt bietet das Plangebiet zahlreiche unterschiedliche Strukturen, welche Potenzial für zahlreiche Lebensstätten und folglich für das Vorkommen zahlreicher Tier- und Pflanzenarten bieten. Viele der Arten werden aufgrund der umgebenden Strukturen anthropogen überprägt bzw. kulturfolgend sein.

Gemäß dem Fachbericht zur faunistischen Überprüfung 2023 von Luis Ramos in der Fassung vom 28.12.2023 wurden im Plangebiet mindestens 9 verschiedene Fledermausarten und insgesamt ca. 48 Vogelarten (davon mind. 32 Brutvogelarten) beobachtet. Im Bereich der Gärtnereifläche konnten zudem Eichhörnchenkobel gefunden werden.

Zudem bietet das Gebiet ein hohes Potential für die streng geschützten Zauneidechsen. Die Zauneidechsenbegehung ist bereits für das Frühjahr 2024 beauftragt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und geeignete Minimierungsmaßnahmen formuliert. Gehölze werden soweit möglich erhalten.

#### 5.5 Klimatische Bedeutung

Die Wiesenflächen der Streuobstwiese sowie der nordwestlichen Brachfläche produzieren (aufgrund der Flächengröße) in geringem Maße Kaltluft, welche dem Mikroklima im städtischen Randbereich zugutekommt.

Die Gehölze (Obstbäume, Baumreihen, Sträucher) wiederum dienen der Frischluftproduktion und erfüllen eine temperaturregulierende und luftfilternde Aufgabe.

Die (teil-)versiegelten Flächen hingegen fördern die Verdunstung und fördern die Wärmeentwicklung im Plangebiet.

Insgesamt muss dem Gebiet eine gewisse Bedeutung für das Mikroklima beigemessen werden, da aber auch bei Bebauung des Grundstückes weiterhin von den Offenlandflächen im Westen und geringfügig auch von Norden (Scherzach) her Frisch- und Kaltluft zuströmen kann, sind die Auswirkungen der Planung auf das Klima als unerheblich zu bewerten.

#### 5.6 Sonderfall Streuobstwiese

Die Streuobstwiese im südlichen Bereich des Plangebietes ist im bestehenden Bebauungsplan (BP 156 „Kuenstraße Nord“, rechtskräftig seit 06.12.2013) als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und stellt somit einerseits eine Ausgleichs-/Kompensationsfläche der Stadt Weingarten dar und ist des Weiteren durch § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich als Biotop geschützt. Es ist zu klären, ob für die Umwandlung der Streuobstwiese in Gewerbeflächen ein „Ausgleich vom Ausgleich“ durchzuführen ist. [Ein Antrag auf Umwandlungsgenehmigung gem. § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg \(NatSchG BW\) ist Anfang Dezember 2024 Landratsamt Ravensburg gestellt worden. Dieser wird aktuell noch bearbeitet. Für eine abschließende Entscheidung ist nach Auskunft des Landratsamtes der alleinige Aufstellungsbeschluss nicht ausreichend, da der Aufstellungsbeschluss allein nicht ausreicht um den Planungswillen zu dokumentieren. In der Konsequenz hat der Gemeinderat der Stadt Weingarten jetzt den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Sämtliche Unterlagen des Antrags auf Umwandlungsgenehmigung werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Anlage beigelegt.](#)



## **6 Quellen**

- Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)
- Geografisches Informationssystem (GIS) der Stadt Weingarten; Flächennutzungsplan; Stand 01.04.2020
- Geografisches Informationssystem (GIS) der Stadt Weingarten - Bebauungsplan „Kuenstraße Nord“ vom 06.12.2013
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept GMS; Dr. Donato Acocella; 2020
- Google Maps
- Kartendienst des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) des Regierungspräsidiums Freiburg
- Regionalplan (Fortschreibung) Bodensee-Oberschwaben; Stand 24. November 2023
- Wirtschaftsförderung Stadt Weingarten