

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 01.07.2020

Gemeinde Wilhelmstadt Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Rotäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.12.2019 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Im Rahmen der Abarbeitung der Umweltbelange ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Ein Teil des Ausgleichs ist sinnvollerweise im Nordteil des Plangebietes in Form eines Grünstreifens umzusetzen. Eine Eingrünung des Gewerbegebiets nach Norden wird empfohlen.

Der Umgang mit dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist in der Begründung abzarbeiten.

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Bei den planexternen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht agrarstrukturelle Belange hinreichend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur erfolgten Berücksichtigung agrarstruktureller Belange wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

Ausgleichsmaßnahme an der Rotach

Die geplante Ausgleichsmaßnahme an der Rotach auf Flst. Nr. 222 befindet sich zum Teil im Überschwemmungsgebiet (ÜSG).

Das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen im ÜSG ist nach § 78a Abs. 1 Nr. 6 WHG untersagt, sofern diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.

Eine nachteilige Auswirkung durch die Pflanzung auf unterliegende Bebauung sollte daher zuvor ausgeschlossen werden.

Da ein Großteil des geplanten Auwalds außerhalb des ÜSG liegt, kann eine zeitweise Überflutung dieser Flächen ausgeschlossen werden. Ob hier eine typische Auegehölzfläche und Schilfvegetation entstehen kann, ist jedoch fraglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ausgleichsmaßnahme an der Rotach wird zur Kenntnis genommen. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Ökokontomaßnahme 4 der Gemeinde Wilhelmsdorf. Diese wurde laut Aussage (schriftlich per Mail UNB) am 03.12.2019 als "von der UNB als genehmigungsfähig angesehen" und wird somit beibehalten.

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Anregungen und Bedenken

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB, externe Ausgleichsmaßnahmen

Herstellung Auwaldstreifen an der Rotachsäge:

In 10 bis teilweise über 30 m kann auf einem bislang trockenen Acker schwerlich ein Ufer-Schilfröhricht entwickelt werden. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich eine brennesselreiche nitrophytische Saumvegetation entwickelt. Durch die direkte Nähe zur intensiven landwirtschaftlichen

Nutzung ist hier vom Normalwert nach unten (10 ÖP/m²) abzuweichen. Durch die fehlenden Mykorrhizapilze auf dem bisherigen Ackerstandort, ist davon auszugehen, dass der Normalwert von 23 ÖP nicht erreicht werden kann. Der Wert ist entsprechend herabzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ausgleichsmaßnahme an der Rotach wird zur Kenntnis genommen. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Ökokontomaßnahme 4 der Gemeinde Wilhelmsdorf und wurde laut Aussage (schriftlich per Mail) am 03.12.2019 als "von der UNB als genehmigungsfähig angesehen". Bei der Bewertung der Ziel-Biototypen Ufer-Schilfröhricht (34.51) und nitrophytische Saumvegetation (35.11) wurde bereits ein unterdurchschnittlicher Wert von 10 Ökopunkten/m² für die Saumvegetation angenommen. Die Bewertung mit insgesamt 15 Ökopunkten ergibt sich aus der Berechnung des Mittelwertes zwischen den beiden Biototypen:

$$19 \text{ ÖP (34.51)} + 10 \text{ ÖP (35.11)} = 29 \text{ ÖP}$$

$$29 \text{ ÖP} / 2 = 14,5 \text{ ÖP} \approx 15 \text{ ÖP}$$

Zur Klarstellung wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergänzt. Die Bewertung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens wird auf 21 ÖP herabgesetzt.

Stellungnahme:

Grünlandextensivierung im Pfrunger Ried:

Es fehlt ein Beleg für den Ausgangszustand (Artenlisten). Nach Geländebesichtigung sind, insbesondere die beweideten Flächen, bereits extensiv genutzt. Es ist unklar, wie hier eine Aufwertung erzielt werden soll. Maßnahmen zur Wiedervernässung sind nicht beschrieben. Es fehlt ein Plan mit der Darstellung der Zielzustände. Ein Teil der Flächen liegt im Naturschutzgebiet. Hier ist zwingend das RP Tübingen zu beteiligen.

Eine detaillierte Betrachtung kann erst erfolgen, wenn diese Unterlagen vorgelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ausgleichsfläche im Pfrunger Ried wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschreibung für den Ausgangszustand sowie ein Plan mit der Darstellung des Ausgangs- und Zielzustandes werden dem Umweltbericht im geänderten Entwurf beigefügt. Die Maßnahmen werden überarbeitet und erneut mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Regierungspräsidium Tübingen wurde sowohl in der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im August 2018 als auch in der ersten förmlichen Verfahrensrunde im Februar 2020 beteiligt. Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 25.02.2020 sind keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen. Das Regierungspräsidium wird auch im weiteren Verfahren beteiligt.

Stellungnahme:

Monitoring

Die Nutzung und Pflege der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist durch ein wiederkehrendes Monitoring über einen längeren Zeitraum abzusichern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Sicherung eines wiederkehrenden Monitorings wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Monitoring zur Nutzung und Pflege der Ausgleichsflächen über einen längeren Zeitraum erfolgen muss.

Stellungnahme:

Sicherung von Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Pkt. 3, S. 12 2. Abs. "Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen" bitte ergänzen, da er so nicht ganz richtig ist:

Befinden sich Ausgleichsflächen /-maßnahmen nicht im Eigentum der Gemeinde Wilhelmsdorf sondern in Privateigentum, sind zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen eine schuldrechtliche Vereinbarung sowie ein Grundbucheintrag vorzunehmen. Zum Satzungsbeschluss muss zumindest die wirksame schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden sein, die die zeitnahe Übernahme einer dinglichen Sicherung des Ausgleichs beinhaltet. Darin ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen umgesetzt und erhalten werden. Die Eintragung der Dienstbarkeit kann nach dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist zur rechtlichen Sicherung nicht das richtige Instrument.

Bei gemeindeeigenen Flächen ist eine Selbstverpflichtungserklärung ausreichend.

Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Nachweis vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht unter Punkt 9.3.2 "Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung" ergänzt. Der unteren Naturschutzbehörde wird ein Nachweis über die Sicherung des Ausgleichs vorgelegt.

Stellungnahme vom 22.06.2020 zur Fassung vom 08.04.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmenkonzept

Da die externen Ausgleichsflächen im Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet "Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee" und VSG "Pfrunger- und Burgweiler Ried") sowie im Naturschutzgebiet "Pfrunger-Burgweiler-Ried" liegen, ist vor Umsetzung der Maßnahmen ein detailliertes Maßnahmenkonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Maßnahmenkonzept wird zur Kenntnis genommen. Vor der Umsetzung der Maßnahme wird ein detailliertes Maßnahmenkonzept erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Gemeinde Wilhelmsdorf ist offen für weitere Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Stellungnahme:

Sicherung:

Es sind neue Ausgleichsflächen dazugekommen. Wir möchten nochmals darauf hinweisen, sollten die Flächen in Privateigentum liegen, muss zum Satzungsbeschluss zumindest eine wirksame schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden sein, die die zeitnahe Übernahme einer dinglichen Sicherung des Ausgleichs beinhaltet. Darin ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen umsetzbar, umgesetzt und erhalten werden. Eine Eintragung der Dienstbarkeit kann nach dem Satzungsbeschluss erfolgen. Bei Flächen im Gemeindeeigentum reicht eine "Selbstverpflichtungserklärung".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Sicherung von externen Ausgleichsflächen, die sich nicht im Gemeindeeigentum befinden, wurde bereits unter Punkt 3.1 in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Gemeinde trägt dafür Sorge, dass die geforderte dingliche Sicherung noch vor dem Satzungsbeschluss erfolgt bzw. dass eine Selbstverpflichtungserklärung erstellt wird.

Stellungnahme:

Monitoring/Hinweis

Es wird um Übersendung der entsprechenden Monitoringberichte an die Untere Naturschutzbehörde gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den Monitoringberichten wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Übersendung der Berichte wird nachgekommen.

Stellungnahme:

Anregungen und Bedenken

Zuordnung von Ausgleichsflächen, S.12, Begründung Umweltbericht, S. 35

Unter dem Hinweis ist der 1. Satz nicht korrekt. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur rechtlichen Sicherung mit dem Landratsamt ist nicht das richtige Instrument. Bitte den Satz streichen.

In der Begründung Umweltbericht, S. 35, unter Ziff. 9.1.1.8 ist die Ökopunktezahl zu berichtigen (298.290 Ökopunkte).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Hinweis für die Sicherung von Ausgleichsflächen sowie zur Ökopunktezahl wird dankend zur Kenntnis genommen. Der erste Satz zur Zuordnung von Ausgleichsflächen wird gestrichen und die Ökopunktezahl berichtigt.

Stellungnahme:

Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis, § 18 Abs. 2 NatSchG

Die Einbuchung der Ökopunkte im Kompensationsverzeichnis der LUBW (bauplanungsrechtlichen Ökokonto) ist vorzunehmen bzw. zu vermerken (Abbuchung).

Die Ausbuchungen bitten wir seitens der Gemeinde der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Ein- und Ausbuchung der Ökopunkte im Kompensationsverzeichnis der LUBW wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird nachgekommen. Die Untere Naturschutzbehörde wird über Ausbuchungen durch die Gemeinde informiert.

Stellungnahme vom 22.06.2020 zur Fassung vom 08.04.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Zur geplanten Ausgleichsmaßnahme auf Flst. Nr. 222/5, Gem. Esenhausen, gibt es folgende Anregungen:

Bereits in der vorangegangenen Stellungnahme wurden von Seiten des SG Oberflächengewässer Bedenken hinsichtlich der Anlegung einer typischen Auegehölzfläche geäußert. Auch wurde im Zuge des Ökokonto-Maßnahmenantrags "Entwicklung eines naturnah aufgebauten Gewässerrandstreifens entlang der Rotach auf Flst. Nr. 222" der Gemeinde Wilhelmsdorf von Seiten des Sachgebiets bereits angeregt (Schreiben vom 02.06.2017), sich nicht nur auf den bestehenden Gewässerrandstreifen zu konzentrieren, sondern in diesem Bereich das gesamte Gewässer neu zu gestalten (sh. Bild 1).

Nach neuen Informationen sind im Bereich des bestehenden Bauhofes bereits Planungen für ein neues Feuerwehrhaus im Gange. Ebenso soll die Kreisstraße neu gebaut sowie ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden. Aus diesem Grund möchten wir nun die o.g. Thematik nochmals anbringen:

Nach den überarbeiteten Hochwassergefahrenkarten befindet sich der Großteil des geplanten naturnah aufgebauten Gewässerrandstreifens nicht in der Überschwemmungsfläche HQ100 (sh. Bild 1, in den alten HWGK war diese Fläche noch komplett im HQ100). Eine regelmäßige Überschwemmung von Auwaldflächen wäre aus Sicht des SG 404 jedoch erforderlich, um eine positive Entwicklung zu garantieren.

Des Weiteren ist die Rotach entlang des Flst. Nr. 222/5 stark begradigt und ausgebaut. Aufgrund vorhandener Wehre und Abstürze, insbesondere im Bereich der Straßenquerung und Rotachsäge ist das Gewässer nicht durchgängig und wird auch weit zurückgestaut. Nach § 27 WHG sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Mit den geplanten Maßnahmen im Gewässerrandstreifen lassen sich der gute ökologische Zustand des Gewässers sowie die anzustrebende Durchgängigkeit nicht verwirklichen.



Bild 1: Darstellung der überarbeiteten Überflutungsflächen bis HQ₁₀₀



Bild 2: Möglicher Verlauf der Rotach bei einer Gewässerverlegung (andere Varianten bzw. Verläufe sind denkbar)

Aus Sicht des SG Oberflächengewässer wäre daher die Verlegung des gesamten Gewässerabschnittes in seine ursprüngliche natürliche Lage die ökologisch sinnvollste Maßnahme. Damit würde die Rotach entlang des Geländegefälles in der Talauflage verlaufen und in den Überschwemmungsbereich HQ100 verlagert werden (sh. Bild 2). So ließe sich ein ausgeprägter naturnaher Gewässerrandstreifen mit möglicher Überschwemmung von Auwaldflächen, ein naturnaher Gewässerverlauf sowie die Durchgängigkeit der Rotach verwirklichen.

Die technische Umsetzbarkeit einer solchen Gewässerverlegung mit Herstellung der Durchgängigkeit müsste in einem nächsten Schritt genauer untersucht werden. Die vorhandenen Möglichkeiten der Förderung nach Förderrichtlinien Wasserwirtschaft (FrWw 2015) sowie die Generierung von Ökopunkten sind mit dem SG Oberflächengewässer und dem SG Naturschutz abzustimmen.

Es wird daher dringend angeregt, die im vorliegenden Bebauungsplanverfahren "BP Rotäcker III" angedachte und aus Sicht des SG Oberflächengewässer fragliche Ausgleichsmaßnahme auf Flst. Nr. 222/5 nochmals zu überdenken und ggfs. eine andere Ausgleichsmaßnahme umzusetzen, um sich die Möglichkeiten einer größeren, aber ökologisch sinnvollerer Gewässermaßnahme offenzuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur geplanten Ausgleichsmaßnahme entlang der "Rotach" wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Bedenken des SG Oberflächengewässer in seiner Stellungnahme vom 28.02.2020 wird auf die Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 10.12.2019 verwiesen. Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat sich intensiv mit der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan beschäftigt. Ihr ist bewusst, dass nur ein Teil der geplanten Ausgleichsfläche innerhalb des HQ100-Bereiches der Rotach liegt und sich deshalb zumindest im südlichen Teil voraussichtlich kein "typischer" Auwald entwickeln wird. Dies schlägt sich bereits in der Bilanzierung der Fläche in Form einer niedrigeren Ökopunktezahl nieder. Um dennoch eine positive Entwicklung der Ausgleichsfläche zu gewährleisten, sieht die Gemeinde Wilhelmsdorf ein wiederkehrendes Monitoring vor und wird die Monitoringberichte der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg vorlegen. Bei Bedarf können die Pflegemaßnahmen der Fläche nach

Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden, um die Entwicklungsziele zu erreichen.

Durch die Ausgleichsmaßnahme entsteht ein größerer Abstand zwischen der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche und der "Rotach". So können die Stoffeinträge aus dem Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in die "Rotach" verringert werden. Zudem sind Maßnahmen zur Bekämpfung von ggf. auftretenden Neophyten wie dem Indischen Springkraut (*Impatiens glandulifera*) oder dem Japanischen Knöterich (*Fallopia japonica*) vorgesehen. Für den ökologischen und chemischen Zustand des Gewässers und des Gewässerrandstreifens ist daher eine Verbesserung zu erwarten. Die geplante Ausgleichsmaßnahme genügt so dem Grundsatz zur Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer aus § 27 WHG.

Langfristig hat die Gemeinde Wilhelmsdorf das Ziel, auch die Durchgängigkeit der "Rotach" zu verbessern. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum geplanten Feuerwehrhaus möchte sie daher die Möglichkeit prüfen, im Bereich des benachbarten Absturzes des Gewässers eine Fischtreppe einzurichten. Dies betrifft jedoch nicht den vorliegenden Bebauungsplan.

Eine Überplanung der Fl.-Nr. 222/7 durch eine Verlegung des gesamten Gewässerabschnittes wie vom Sachgebiet Oberflächengewässer vorgeschlagen ist derzeit nicht möglich, da die Fläche der Gemeinde nicht zur Verfügung steht und die Gemeinde keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen möchte. Zudem verläuft jenseits der Straße unterhalb des Bauhofgeländes eine Rohrleitung in einer Altlast. Bei der Verlegung des Gewässerbettes der Rotach bestünde daher die Gefahr, dass über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser Gefahrenstoffe in Umlauf kommen. Des Weiteren benötigt die Gemeinde Wilhelmsdorf für die jetzt vorliegende Planung nun einen Ausgleich und die Fl.-Nr. 222/5 steht zum jetzigen Zeitpunkt dafür zur Verfügung. Eine Bevorratung der Fläche für einen eventuell in der Zukunft vorgesehenen Ausgleich ist daher nicht möglich.

Falls die Fl.-Nr. 222/7 langfristig dennoch als Ausgleichsfläche überplant werden sollte, müsste zunächst geprüft werden ob dafür die Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan "Rotäcker III" im Zuge einer Bebauungsplanänderung angepasst werden müsste. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass in diesem Fall ein förmliches Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden kann.

Stellungnahme:

Hinweise

Ausgleichsmaßnahme Wiedervernässung:

Sofern es sich bei der "Wiedervernässung der Grünlandflächen durch Schließung bestehender Entwässerungsgräben bzw. Öffnen von Drainagen" um kleinere Gräben handelt, die keine Gewässer II. Ordnung sind, ist kein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Sollten die Schließung der Gräben und die Entwicklung der Feuchtwiesen allerdings irgendwelche Auswirkungen auf die Gewässer

II. Ordnung haben, ist die Durchführung eines Wasserrechtsverfahren von Seiten des SG Oberflächengewässer zu prüfen.

Einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfte es zudem, wenn die Feuchtwiesen abgegraben werden (vertiefte Fläche $< 200 \text{ m}^2$) und zur Vernässung ein Zu- oder Ablauf zum/vom Gewässer II. Ordnung geschaffen wird. Bei einer Fläche $> 200 \text{ m}^2$ wäre ein Wasserrechtsverfahren bzw. eine Plangenehmigung erforderlich.

Die von der Wiedervernässung betroffenen Grundstückseigentümer sind anzuhören.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Wiedervernässung von Flächen werden zur Kenntnis genommen. Das SG Oberflächengewässer wird bei der detaillierten Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen eingebunden. In diesem Rahmen kann geklärt werden ob die vorgesehenen Maßnahmen Auswirkungen auf ein Gewässer II. Ordnung haben. In diesem Fall kann das SG Oberflächengewässer die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens prüfen. Abgrabungen der Feuchtwiesen sind bislang nicht vorgesehen. Die von der Wiedervernässung betroffenen Grundstückseigentümer werden angehört.

Vorschlag vom 26.05.2020 zur Fassung vom 08.04.2020 des Gemeinderates Wilhelmsdorf:

Stellungnahme:

Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche "Salzwiesen":

Da die Fläche relativ fett ist, sollte die Aushagerungsphase mindestens 5 Jahre dauern. Die Saatgutübertragung sollte erst durchgeführt werden, wenn die Fläche bereits ausgehagert wurde. Die Entwässerungsgräben müssen ihre Funktionen für die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen können und müssen daher weiterhin geräumt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zur Ausgleichsfläche "Salzwiesen" werden zur Kenntnis genommen und in das Maßnahmenkonzept eingearbeitet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt auf Grund der großflächigen Versiegelung (GRZ 0,8) beim Schutzgut Boden. Minimiert wird der Eingriff durch die großflächige Grünfläche, wobei die Retentionsbecken lediglich verdichtet werden und die Bodenfunktionen zum Teil erhalten bleiben.

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).

Nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 275.138 Ökopunkten. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 222 (Entwicklung eines naturnah aufgebauten Gewässerrandstreifens entlang der Rotach) und den Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1, Gemarkung Esenhausen sowie den Fl.-Nrn. 464/2, 466/2, 467/1 der Gemarkung Pfrungen (Aufwertung der intensiv genutzten Fettwiese und Entwicklung eines Mosaiks aus Nasswiese und Feuchtwiese durch Wiedervernässung und Mähgutübertragung und Nutzungsextensivierung). Der Planung werden von den Maßnahmen 298.290 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 23.150 Ökopunkten steht der Gemeinde Wilhelmsdorf weiterhin zur Verfügung.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Ein Vorkommen geschützter Vogelarten in den Röhrichtbeständen des nördlich angrenzenden Naturdenkmals ist anzunehmen. Erforderliche Mindestabstände zur geplanten Bebauung sind in der Literatur zu recherchieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre.

Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.

Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Prüfgegenstand sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Soweit erforderlich, können dafür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte stehen und bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein.

Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1.

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar.

Das beigelegte Artenschutzgutachten ist unzureichend.

Der Zeitpunkt der Begehung fand weitgehend am Ende der Vogelbrut statt und erfasste soweit ersichtlich lediglich die eigentliche Planfläche. Unter gegebenen Umständen ist es unabdingbar auch den Bestand des flächenhaften Naturdenkmals zu erfassen. Erfasst werden müssen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Für die Vögel ist zusätzlich zu berücksichtigen, das Vermeidungsverhalten von den Vögeln wirkt, ähnlich dem Umstand, dass Vögel einen bedeutsamen Abstand zu Straßen einhalten (siehe die Untersuchungen "Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna" des KfL - Kieler Institut für Landschaftsökologie).

Es grenzt im Osten ein Streuobstbestand Priorität 1 an. Zudem liegt die Fläche im Bereich der ZAK Neuntöter Priorität 3. Wegen der erschreckend rückläufigen Neuntöterbestände ist jedes Revier zum Erhalt der lokalen Population notwendig.

Das flächenhafte Naturdenkmal sowie der Streuobstbestand müssen einbezogen werden. Im Schilfgürtel ist mit einer Anzahl von seltenen und gefährdeten Rohrsängern und Rohrschwirln zu rechnen und im Streuobstbestand mit Höhlenbewohner.

Die Auswertung von ornitho.de ist wenig aussagekräftig, weil in ornitho.de ledig der Mittelpunkt eines Kilometerquadranten angegeben ist und es Zufällen unterliegt, ob hier in einem gewissen Zeitraum eine Beobachtung gemacht wurde. Gezielte Kartierungen sind hier angebracht.

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB sind in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die neue Anlage 1 zum BauGB wird verwiesen.

Insektenschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Schutzgebieten sind Photovoltaikanlagen nur mit gering reflektierenden / polarisierenden Module (6 % Reflexion) zulässig (Insekten-Fehlleitung). Ebenfalls ist die Beleuchtung insektenfreundlich (bevorzugt LED-Lampen, nur mit nach unten gerichteten, insektenverträglichen Lampen), auszuführen. Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung und PV-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts im Bebauungsplan festzusetzen.

Eingrünung

Die Flächen sind zum Biotop/FND und zur Streuobstwiese einzugrünen. Dies dient u.a. auch der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Reduktion der Lichtimmissionen.

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die jetzt vorliegende Planung wird im Hinblick auf die nahegelegenen Biotope, das Naturdenkmal, die FFH-Lebensraumtypen sowie der darin lebenden Vogel- und Fledermausarten weiterhin kritisch gesehen.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Auf Bebauungsplan(BP)-Ebene sind die artenschutzrechtlichen Belange insoweit abzarbeiten, dass keine rechtlichen Hindernisse in Bezug auf den Artenschutz entgegenstehen. Folgende artenschutzrechtlichen Aspekte sind noch nicht gelöst:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Folgenden wird detailliert zu den aufgeführten Punkten Stellung bezogen:

Stellungnahme:

Auswirkungen von Lärm und Licht auf die Artengruppen "Fledermäuse und Vögel":

Im Artenschutzgutachten (12.11.2019) muss näher auf die Auswirkungen von Lärm und Licht auf die Artengruppen "Fledermäuse und Vögel" eingegangen werden.

Es wurden zahlreiche störungsempfindliche, wertgebende Brutvögel in den angrenzenden Strukturen kartiert. Auch wurden zahlreiche Fledermausarten im Gebiet detektiert, wobei die Quartierstandorte nicht bekannt sind. Es kann jedoch vermutet werden, dass in den umliegenden Strukturen zahlreiche Quartiermöglichkeiten vorhanden sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das artenschutzrechtliche Gutachten wird um eine detaillierte Betrachtung der Auswirkung von Lärm und Licht auf die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel ergänzt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Betrachtung kurz zusammengefasst. Darüber hinaus wird auf Bebauungsplanebene eine weitere Minimierungsmaßnahme festgesetzt.

Stellungnahme:

Durch die geplante Nutzung ist mit einer deutlich zunehmenden Störung zu rechnen. Dies bezieht sich insbesondere auf Lärm- und Lichteinwirkungen. Der Kuckuck beispielsweise brütet laut Artenschutzgutachten 100 m nördlich des Plangebiets. Laut Garniel und Mierwald (2010) liegt die Effektdistanz von Straßen bei ca. 300 m. Daher ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, sofern keine weiteren Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur zusätzlichen Minimierung einer möglichen Beeinträchtigung der Fauna wird in Ergänzung zu dem bereits berücksichtigten Pufferbereich die Festsetzung 2.15 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" angepasst. Anstelle einer ehemals maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkannte wird diese für die dem Naturdenkmal zugewandte Seite des Plangebietes auf 4,50 m reduziert. In Zusammenhang mit der festgesetzten Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes (Mindestabstand zwischen Baugrenze und Grenze des Naturdenkmals beträgt 25 m) und der vorgesehenen dichten Bepflanzung ist für die Artengruppe der Vögel ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die vorhabenbedingte Zunahme von Lichteinwirkungen nicht zu erwarten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die festgestellten Brutvogelarten überwiegend auch in direkter Siedlungsnähe (z.B. in Parks) oder im Umfeld beleuchteter Verkehrswege als Brutvögel nachgewiesen wurden. Eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Lichteinwirkungen ist für keine der betroffenen Arten nachgewiesen.

Hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Avifauna durch Lärmeinwirkungen ist hervorzuheben, dass gemäß Garniel und Mierwald (2010) alle nachgewiesenen Brutvogelarten mit Ausnahme des Kuckucks der Gruppe 4 (Brutvögel mit untergeordneter Lärmempfindlichkeit) und Gruppe 5 (Brutvögel ohne spezifisches Abstandsverhalten zu Straßen) zugeordnet werden. Beim überwiegenden Teil der nachgewiesenen Brutvögel ist somit hinsichtlich der vorhabenbedingten Zunahme des Lärmes von keiner besonderen Empfindlichkeit auszugehen.

Der Kuckuck wird gemäß Garniel und Mierwald (2010) der Gruppe 2 (Brutvögel mit mittlerer Lärmempfindlichkeit) zugerechnet. Auf Grund eines Schwerpunktes der Balzaktivitäten im Luftraum ist die geschätzte Wirksamkeit der Lärminderung durch Abschirmungsmaßnahmen nach Garniel und Mierwald (2010) in der Regel nur gering. Das im Anhang 01 dargestellte Revierzentrum des Kuckucks stellt den Mittelpunkt des sog. "Papierreviers", d.h. das Zentrum der verschiedenen Nachweisorte mit revieranzeigendem Verhalten dar. Hinsichtlich der brutparasitischen Fortpflanzungsweise dieser Art lässt sich demnach kein Hinweis auf einen konkreten Brutplatz ableiten. Selbst bei einer Reduzierung der Balzaktivität männlicher Kuckucke im Wirkungsbereich des Vorhabens, gibt es keine Indizien dafür, dass ein Brutparasitismus bei Wirtsvögeln mit untergeordneter Lärmempfindlichkeit (z.B. der Teichrohrsänger) nach der Umsetzung des Vorhabens eingeschränkt wird.

Stellungnahme:

Als weiteres Problem ergeben sich die Lichtemissionen. Brutvögel können durch einen Lichteinfall in ihre Nester gestört werden. Zudem wurden bei den Detektorkontrollen teilweise auch lichtsensible Fledermausarten festgestellt.

Zudem fanden nur zwei Kontrollen statt, was nicht den fachlichen Kartierstandards entspricht, so dass auch mit einem Vorkommen weiterer Arten gerechnet werden muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Reduzierung einer möglichen Störung von Brutvogelarten durch Lichteinfall in die Nester wird die maximale Lichtpunkthöhe auf 4,50 m reduziert. Eine Beeinträchtigung von Brutvögeln durch Lichteinfall in Nester kann weiterhin anhand des Mindestabstandes, der lichtabschirmenden Wirkung der Gebäude sowie der vorgesehenen Gehölzpflanzungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (s.o.).

Da dem Plangebiet selbst auf Grund der vorliegenden Habitatausstattung nur ein geringes Potenzial als Jagdhabitat für Fledermäuse zukommt und Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches auszuschließen sind, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ravensburg abgestimmt, dass für das Vorhaben ein reduzierter Untersuchungsumfang für Fledermäuse ausreichend ist (Abstimmung zwischen Umweltamt und Büro Sieber vom 10.01.2019).

Aus der Gruppe der lichtsensiblen Fledermausarten wurden Vertreter der Gattung *Myotis* (vermutl. Kleine Bartfledermaus) nachgewiesen. Anhand der Lebensraumstrukturen ist davon auszugehen,

dass sich geeignete Jagdhabitats auf den im Bereich des Naturdenkmals "Weiher bei Rotachmühle" konzentrieren und den aktuell vorliegenden Ackerflächen des Plangebietes nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen ist. Um eine Beeinträchtigung von Nahrungshabitats von Fledermäusen zu vermeiden, wurde bereits eine Abstandsfläche von mindestens 25 m Breite berücksichtigt. Darüber hinaus wird als weitere Minimierungsmaßnahme die maximal zulässige Lichtpunkthöhe auf den dem Naturdenkmal zugewandten Gebäudeseiten auf 4,50 m reduziert (s.o.). Durch die Anlage der Gewerbegebäude sowie die vorgesehene Bepflanzung mit Gehölzen erfolgt eine Lichtabschirmung vom südlichen Bereich des Plangebietes sowie von den bereits bestehenden Lichtemissionen des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Eine erhebliche Störung der im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Stellungnahme:

Es wird daher vorgeschlagen, auf der im Norden gelegenen öffentlichen Grünfläche eine ausreichend dimensionierte Verwallung (Aufstandsfläche 6 m, Höhe 2,5 m) zu errichten und eine durchgehende Gehölzbepflanzung vorzusehen, um die Röhrich- und Gebüschbrüter des Biotops, die Wirtsvögel des Kuckuck und den Kuckuck selbst vor Licht- und Lärmwirkungen zu schützen. Auf der Südseite der Verwallung kann diese hälftig offene magere Grünlandstrukturen und hälftig dichte Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Heckengehölzen aufweisen. Auf der Nordseite wären Feldgehölzstrukturen zu entwickeln.

Andernfalls müssten die möglichen Auswirkungen von Lärm und Licht auf die einzelnen Arten dargestellt und fachgutachterlich abgearbeitet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund eines bestehenden Mischwasser-Kanals und der erforderlichen Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten, kann im Bereich der im Norden gelegenen öffentlichen Grünfläche eine Umsetzung der vorgeschlagenen Verwallung nicht erfolgen. Gemäß Garniel und Mierwald (2010) wird die geschätzte Wirksamkeit der Lärminderung durch Abschirmungen (z.B. Verwallung) für den Kuckuck ohnehin als "in der Regel gering" eingestuft. Um eine Minimierung der Lichtemissionen zu gewährleisten, wurden die maximale zulässige Höhe von Lichtpunkten auf 4,50 m beschränkt (s.o.).

Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde um eine artspezifische Betrachtung der möglichen Auswirkungen von Lärm und Licht ergänzt (siehe Büro Sieber, artenschutzrechtliches Gutachten vom 12.11.2019; ergänzt am 05.05.2020).

Stellungnahme:

Leider ist nicht bekannt, wo sich die Quartierstandorte der Fledermäuse befinden. Es ist beispielsweise denkbar, dass diese in der östlich gelegenen Streuobstwiese lokalisiert sind.

Um auszuschließen, dass hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können, ist hier ebenfalls eine Gehölzbepflanzung als Minimierungsmaßnahme vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte die Erfassung von Fledermäusen nur in reduziertem Umfang. Da die betreffende Streuobstfläche auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten bleibt, erfolgte eine Untersuchung des Streuobstbestandes hinsichtlich seiner Eignung für Fledermäuse nicht. Ein Vorkommen von Quartieren ist zwar grundsätzlich denkbar, aus der Praxis sind in der Region des Untersuchungsgebietes jedoch Quartiere in Streuobstbeständen äußerst selten. Unter den aufgezeichneten Fledermausrufen konnten keine Rufe lichtempfindlichen, baumhöhlenbewohnenden Arten zugeordnet werden. Die vorgesehene Gehölzpflanzung im Bereich der Grünfläche umfasst das nördliche Drittel der Ostgrenze des Plangebietes und schirmt damit bereits angrenzende Streuobst-Gehölze nordöstlich des Plangebietes ab, so dass die Gefahr einer vorhabenbedingten Störung weiter minimiert wird.

Stellungnahme:

Einleitung von Oberflächenwasser in die Rotach:

Oberflächenwasser soll nach Retention in das Rotach eingeleitet werden. Die Rotach ist im fraglichen Bereich im Zielartenkonzept des Landes hinterlegt (Pr. 1) und es gibt einen Nachweis für ein Vorkommen der Groppe (aus dem Jahr 2002).

Es ist daher durch eine geeignete Vorreinigung/Filterung sicherzustellen, dass (auch im Havariefall) kein schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser in die Rotach gelangen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Einleitung von Oberflächenwasser in die Rotach wird zur Kenntnis genommen. Die Retentionsbecken haben einen Drosselabfluss von 15 l/sha, was dem Abfluss der unbebauten Fläche bei Starkregen entspricht. Der Notüberlauf springt alle fünf Jahre an, sodass der hydraulische Stress im Gewässer nicht spürbar erhöht wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Weiterhin mögliche Maßnahmen zum Schutz des Vorfluters sind eine Vorreinigung über eine belebte Bodenschicht mit Drainagesystem in den Retentionsflächen, die Installation von Löschwasserschleibern in den Zulaufkanälen für einen Havariefall und die Ausführung der Überlaufbauwerke der Retentionsbecken mit Tauchwänden, um z.B. Öle zurückzuhalten. Alternativ können den Retentionsbecken Schmutzfangzellen vorgeschaltet werden, in denen eine Sedimentation und Ölrückhalt erfolgen. Diese Details werden im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung ausgearbeitet und nachgewiesen.

Stellungnahme vom 22.06.2020 zur Fassung vom 08.04.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Auswirkungen von Lärm und Licht auf die Artengruppen "Fledermäuse und Vögel"

Unseres Erachtens ist die vorliegende Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 28.02.2020 bzw. die Überarbeitung zum Artenschutz noch nicht ausreichend, um artenschutzrechtliche Hindernisse in Bezug auf die genannten Arten auszuschließen:

Vögel:

Im überarbeiteten Artenschutzgutachten wird lediglich auf die direkten Auswirkungen von Licht und Lärm auf Brutvögel eingegangen. Damit ist die in der letzten Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beschriebene Störungsproblematik jedoch nicht abschließend abgearbeitet. Im vorgelegten Gutachten wird lediglich mit der Einteilung in lärm- und lichtempfindliche Gruppen nach Garniel und Mierwald (2010) argumentiert. Störungen auf Brutvögel können jedoch nicht auf Licht und Lärm reduziert werden.

Garniel und Mierwald bspw. beschreiben auf Grund dessen eine Effektdistanz, die die maximale Reichweite des erkennbar negativen Einflusses von Straßen auf die räumliche Verteilung einer Vogelart angibt. Wird diese Effektdistanz herangezogen, so liegt das geplante Gewerbegebiet z.B. im Einflussbereich von Goldammer (100m), Grauschnäpper (100m) und Mäusebussard (200m).

Es muss für jede Art, bei der die Effektdistanz überschritten ist, aufgezeigt werden, dass sich durch die Störwirkungen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich verschlechtert.

Die im Plan dargestellte Bepflanzung auf den Böschungen der Retentionsmulden, die von den Gutachtern auch als abschirmende Objekte gedacht sind, muss in der Realisierung in Frage gestellt werden, da eine Retentionsmulde ein technisches Bauwerk ist und dort eine Gehölzentwicklung problematisch ist. Es verbleibt im Wesentlichen nur die lückige bzw. schmale Bepflanzung mit größeren Gehölzen und Sträuchern am nördlichen Rand des Gebietes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Stellungnahme vom 28.02.2020 wird auf die Abwägung zur Fassung vom 10.12.2019 verwiesen (s.o.).

Die Bestandserfassungen zur Avifauna erbrachten Nachweise von Vogelarten, welche das Plangebiet zur Nahrungssuche nutzen bzw. angrenzend, v.a. nördlich des Geltungsbereiches als Brutvögel vorkommen. Die nachgewiesenen wertgebenden Arten (v.a. Grauschnäpper, Gelbspötter, Girlitz, Stieglitz und Feldsperling) sind zwar auf der Roten Liste aufgeführt, jedoch sind sie im Hinblick auf die Lebensraumsprüche typische Siedlungsvögel. Eine Empfindlichkeit gegenüber Licht, Lärm und beispielsweise baubedingte Störungen lässt sich hier nicht erkennen. Die in der verwendeten Literatur angegebenen Effektdistanzen beziehen sich auf eine Empfindlichkeit in Bezug auf befahrene Straßen (i.d.R. über 10.000 Kfz / 24h). Dies kann nicht auf die Umsetzung und den Betrieb in einem Gewerbegebiet übertragen werden. Die o.g. Arten brüten zahlreich im Siedlungsbereich, teils an den Fassaden von Wohnhäusern oder auch in Gartenhütten (z.B. Grauschnäpper) und kommen mit den dort klassischerweise auftretenden Störungen sehr gut zurecht. Eine Beeinträchtigung in Bezug auf das Vorhaben lässt sich für diese in Distanzen von 50-100 m zum Vorhaben vorkommenden Brutpaare daher nicht ableiten. Die nachgewiesene Rohrammer ist als schilfbrütende Vogelart an den nördlich angrenzenden Lebensraum gebunden. Beeinträchtigungen durch visuelle Effekte sind bei dieser Art nicht bekannt. Vielmehr kommt sie beispielsweise auch zahlreich in Feuchtgebieten vor, welche lediglich durch eine Gehölzreihe zu stärker befahrenen Straßen getrennt sind. Ausschlaggebend für das Vorkommen ist in diesem Beispiel eine hohe Habitatqualität im Brutgebiet. Da dies auch nördlich des Plangebietes der Fall ist, ist anzunehmen, dass die Rohrammer durch die Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Mäusebussard reagiert mit einer Effektdistanz von 200 m auf Sichtbeziehungen zwischen Horst und stark befahrenen Straßen. In Bezug auf eine Bebauung sind keine Effektdistanzen bekannt, vielmehr können vielerorts Brutvorkommen in Gehölzbeständen, welche unmittelbar an Wohn- und Gewerbegebiete angrenzen, beobachtet werden. Eine Konfliktpotenzial lässt sich daher eher nicht ableiten, so dass anzunehmen ist, dass das rund 100 m vom Plangebiet entfernt nachgewiesene Brutvorkommen, welches zudem noch innerhalb des Gehölzbestandes besteht (keine Sichtbeziehung) durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Auch der Kuckuck ist als "Brutvogel" stets auf das Vorkommen seiner Wirtsvogelarten angewiesen. Da das Weibchen seine Eier stets in die Nester derjenigen Art legt, bei welcher es selbst geschlüpft ist, besteht eine starke Bindung an bestimmte Artvorkommen. Vom Kuckuck sind über 100 Wirtsvogelarten bekannt, klassische Arten sind bspw. Bachstelze, Rohrsängerarten, Hausrotschwanz etc. Es sind folglich Arten, welche teils spezifische Lebensraumsprüche haben (z.B. Teichrohrsänger), aber auch Arten, welche auch im stark anthropogen geprägten Raum vorkommen. Nischenbrüter wie die Bachstelze, die oftmals in Ortschaften vorkommen, werden ebenso vom Kuckuck okkupiert. Daher kann auch dem Kuckuck kein erhöhtes Konfliktpotenzial im Hinblick auf Lärm, Licht und visuelle Störungen zugesprochen werden. Zusammenfassend lässt sich daher nicht ableiten, dass die nachgewiesenen Vogelarten per se durch die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden. Hinzu kommt die v.a. zukünftig bestehende abschirmende Wirkung der am Nordrand zu pflanzenden Gehölzreihen.

Generell wird jedoch erkannt, dass der Bereich nördlich des Plangebietes auf Grund seiner Habitausstattung ein Potenzial für zahlreiche, auch wertgebende Vogelarten sowie für weitere Arten-

gruppen hat. Um einer Reduzierung dieses Potenzials entgegenzuwirken, verpflichtet sich die Gemeinde gemäß den Absprachen mit dem Umweltamt, zunächst die Eingrünung auf der öffentlichen Grünfläche mit der im Plan dargestellten Bepflanzung umzusetzen. Erst danach dürfen Gebäude auf den gewerblichen Bauflächen errichtet werden.

Solange die Bäume und Sträucher auf Grund ihrer fehlenden Wuchshöhe keinen ausreichenden Sichtschutz nach Norden bieten, ist zudem nördlich der gewerblichen Gebäude ein Bauzaun anzubringen und mit einer Folie abzudecken, um visuelle Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu vermeiden. Damit kann dann gewährleistet werden, dass die Arten das Areal weiterhin ungestört nutzen können.

Stellungnahme:

Fledermäuse:

Zwar wurde vereinbart, dass ein reduzierter Untersuchungsumfang für Fledermäuse ausreichend ist. Eine gänzlich fehlende Betroffenheit kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Die fachliche Auffassung der Gutachter, dass es innerhalb des Geltungsbereichs zu keinen Beeinträchtigungen von Fledermäusen kommt, kann zwar geteilt werden. Die Ableitung auf die umliegenden Gehölze kann jedoch nicht nachvollzogen werden. So zeigen einige Fledermausarten zwar eine große Toleranz gegenüber Licht auf Flugrouten und in Jagdhabitaten, reagieren jedoch sehr empfindlich auf Lichteinflüsse im Bereich der Ausflugsöffnung ihrer Quartiere. Große Mausohren fliegen bspw. später aus ihrem Quartier aus, wenn die Ausflugsöffnung beleuchtet wird, was eine Verkürzung der möglichen Jagdzeit bedeutet und Graue Langohren fliegen immer an der dunkelsten Seite ihres Quartiers aus, was bei Bäumen nicht umgesetzt werden kann und vermutlich zur Aufgabe des Quartiers führt ("Ökologische Auswirkungen künstlicher Beleuchtung", SWILD Zürich 2008).

Auch diesbezüglich muss aufgezeigt werden, ob durch die Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG erheblich verschlechtert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Fledermäusen werden ebenso zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die Stellungnahme wurde die östlich angrenzende Streuobstwiese begangen. Dabei wurden die dort bestehenden Baumhöhlen inspiziert und im Hinblick auf Fledermausvorkommen geprüft. Es gelangen dabei keine Nachweise von Individuen und es wurde auch kein Kot oder andere Nutzungsspuren gefunden. Von Fortpflanzungsquartieren kann daher dort nicht ausgegangen werden. Eine Beeinträchtigung von aus Quartieren ausfliegenden Tieren besteht also nicht.

Generell ist das Plangebiet für Fledermäuse auf Grund der Habitatausstattung uninteressant. Dem nördlich angrenzenden Gehölzbestand in Verbindung mit dem Weiher ist aber eine größere Bedeutung zuzusprechen. Es ist anzunehmen, dass dort Fledermäuse, welche bspw. Quartiere im Umfeld

(auch innerhalb der Bestandsbebauung) haben, zur Nahrungssuche auftreten. Um Beeinträchtigungen auf Flugrouten zu minimieren, wurden bereits Maßnahmen festgesetzt (Reduzierung der Außenbeleuchtung im Nordteil des Plangebietes). Zudem ist die Fassadenbeleuchtung ausgeschlossen. Beeinträchtigungen durch Licht sind daher nicht zu erwarten. Gegenüber visuellen Effekten und Lärm sind Fledermäuse als unempfindlich zu bezeichnen. Ein Konfliktpotenzial lässt sich daher für diese Artengruppe nicht ableiten.

Stellungnahme:

2. Anregungen und Bedenken

2.1 Maßnahmen zur Minimierung des Wasserabflusses bzw. zum besseren Wasserrückhalt

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung mit 11-12 cm Aufbaustärke mit entsprechendem Wasserrückhalt würde den Wasserabfluss reduzieren, sodass die Retentionsmulden zwischen den Baufenstern des GE und dem Biotop etwas verkleinert werden könnten. Mit einer solchen Maßnahme könnte dann der Raum geschaffen werden, um die oben genannte Verwallung mit naturnaher Entwicklung von Säumen und Gehölzen umzusetzen (siehe Pkt. 1.1).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Retention und zur Dachbegrünung wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf hat auf der Sitzung am 26.05.2020 bestimmt, dass die erneute Beteiligung aufgrund von § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB inhaltlich auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt wird. Die Liste der Änderungen und Ergänzungen war im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Die abgegebene Stellungnahme bezieht sich auf andere Inhalte, die nicht Gegenstand dieser Beteiligung waren. Nichtsdestotrotz hat sich die Gemeinde Wilhelmsdorf mit dem Vorschlag befasst. Der Vorschlag zielt darauf ab, doch noch eine Verwallung als Abschirmung zu dem nördlich des Plangebietes gelegenen Biotopes zu schaffen. Wie oben beschrieben kann auf die Verwallung verzichtet werden, wenn die Gehölze auf den öffentlichen Grünflächen gepflanzt werden, bevor die Baugrundstücke bebaut werden und durch einen mit Folie bedeckten Bauzaun nach Norden hin abgeschirmt werden, solange die Gehölze noch zu klein sind, um diese Funktion zu erfüllen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung zur Vergrößerung des Retentionsraumes auf den privaten Baugrundstücken ist daher nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden grenzt das Gebiet an eine Straße und bestehendes Gewerbe, im Westen an einen Sportplatz und im Osten an offene Landschaft.
- Bei der potenziell natürlich vorkommenden Vegetation handelt es sich um Waldmeister-Tannen-Buchenwälder; örtlich um Bergahorn-Eschen-Feuchtwälder oder Eschen-Erlen-Sumpfwälder.
- Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich im nördlichen Bereich, angrenzend an die Feuchtlebensräume kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Infolge intensiver Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiger Bodenumbau, Einsaat von Kulturpflanzen) sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Der Geltungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege, bestehender gewerblicher Nutzungen und des Sportplatzes stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Mögliche Vorkommen geschützter Vogelarten in den Röhrichtbeständen sowie auf der Fläche des Plangebietes konnten im Zuge einer Relevanzprüfung nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen der nachfolgend durchgeführten Brutvogelkartierung konnten insgesamt 19 wertgebende Vogelarten nachgewiesen werden. Als Brutvogel oder Nahrungsgast innerhalb des Plangebietes wurden Goldammer, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Rohrammer und Star festgestellt (Artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber in der Fassung vom 12.11.2019).
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Nördlich grenzt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531) an das Plangebiet. Das Biotop ist nach BNatSchG geschützt als Röhrichte und Großseggen-Riede sowie nach NatSchG als Feldhecken und Feldgehölze. Dabei handelt es sich um ein gut ausgeprägtes, nicht beeinträchtigtes Schilf-Röhricht mit 95 % Ufer-Schilfröhricht.

- Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Erlenwald W Rotachmühle" (Nr. 2-8122-436-5053) und "Tobel mit Bachlauf bei Rotachsäge" (Nr. 2-8122-505-414). Bei den Biotopen handelt es sich zum Teil um FFH-Lebensraumtypen (LRT 9E0 "Auenwälder mit Erle, Esche und Weide"). Zudem sind die Waldbiotop mit den Waldfunktionen "sonstiger Wasserschutzwald" und "Erholungswald Stufe 1 b" belegt.
- Ebenfalls nördlich und deckungsgleich mit den gem. § 30 BNatSchG geschützten Offenlandbiotop und Waldbiotop befindet sich das Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531).
- Hinzu kommt eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und des angrenzenden Gewerbegebietes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Lebensräume der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen gehen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.
- In Folge der heranrückenden Bebauung kann das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt werden. Besonders die stickstoffempfindlichen kartierten FFH-Lebensraumtypen können von der Änderung betroffen sein.
- Die Vielfalt der Lebensräume kann sich durch eine mögliche Bebauung erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten können die neuen Lebensräume keinen Raum bieten.
- Zum Schutz der nah gelegenen Biotop und des Naturdenkmals wird der nördliche Bereich des Plangebietes von Bebauung freigehalten und mit Gehölzen bepflanzt, um so einen Puffer und eine Eingrünung zwischen Bebauung und Schutzgebieten zu schaffen und Beeinträchtigungen zu minimieren. Um dies auch planerisch darzustellen, wrd nach Norden eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung im Norden) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot 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 mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer

maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Die maximal zulässige Lichtpunkthöhe im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und den öffentlichen Grünflächen im Norden beträgt 4,50 m. In Kombination mit der lichtabschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude soll so eine Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermausarten vermieden werden. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um die Durchlässigkeit der Landschaft zu wahren, sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

- Um Beeinträchtigungen auf die stickstoffempfindlichen FFH-Lebensraumtypen zu vermeiden, werden Stickstoffkontingente festgesetzt, welche sicherstellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete und Lebensraumtypen kommen wird. Die Empfindlichkeit eines Lebensraumtyps/Biotops gegenüber Stickstoff-Depositionen wird durch die Critical Loads (CL) zum Ausdruck gebracht. Nach aktuelleren Ergebnissen des F + E Vorhabens "Untersuchung und Bewertung von straßenverkehrsbedingten Nährstoffeinträgen in empfindliche Biotope" liegt der CL für den LRT 91F0 "Hartholzauwälder" bei 11-31 kg N/(ha·a) und für den LRT 91E0 "Auenwälder mit Erle, Esche, Weide" bei 6-28 kg N/(ha·a). Für "Röhrichte und Großseggen-Riede" (FFH-LRT 012118/LRT 02210) liegt die Stickstoffempfindlichkeit dagegen bei 20-30 kg N/(ha·a). In welchem Bereich dieser Spannen der Beurteilungswert einzuordnen ist, kann mittels lokal bekannter abiotischer Standortfaktoren weiter eingegrenzt werden (Temperatur/Frostperiode, Bodenfeuchte, der Verfügbarkeit von basischen Kationen und Phosphat sowie von der Bewirtschaftungsintensität). Dadurch ergibt sich für den LRT 91F0 ein CL von 21 kg N/(ha·a) und für den LRT 91E0 von 17 kg N/(ha·a). Damit liegen die angesetzten CL Werte unter bzw. gleich dem aktuellen Stickstoffeintrag (21 kg N/(ha·a)) aus der Luft für Laubwälder. Laut der Rechtsprechung vom 23.04.2014 - BVerwG 9 A 25.12. dürfen Zusatzbelastungen durch Stickstoffeinträge unterhalb von 0,3 kg N/(ha·a) bzw. 3 % eines CL regelmäßig unberücksichtigt bleiben, da sich darunter keine kausalen Zusammenhänge zwischen Emission und Deposition ableiten lassen. Unter Anwendung der 3 % Regelung ergibt sich dadurch eine Irrelevanz- bzw. Bagatellschwelle von 0,63 kg N/(h·a) für den LRT 91F0 und 0,51 kg N/(h·a) für den LRT 91E0. Für die Röhrichte und Großseggen-Riede ergibt sich eine Schwelle von 0,75 kg N/(h·a). Da eine räumliche Trennung der LRT innerhalb des Waldbiotops nicht ausreichend möglich ist, wird für das Waldbiotop eine Irrelevanzschwelle von 0,51 kg N/(ha·a) angesetzt und für das Offenlandbiotop eine Irrelevanzschwelle von 0,75 kg N/(h·a). Das Gutachten zu den Stickstoffeinträgen in das angrenzende Naturdenkmal und in die Biotope zum Bebauungsplanverfahren Rotäcker III, Gemeinde Wilhelmsdorf der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 22.11.2019 beinhaltet Vorgaben zu den einzuhaltenden Kontingentierungen, um negative Auswirkungen auf die Lebensräume zu vermeiden. Die Vorgaben zum Schutz der Lebensräume werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.09.2018 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

§§ 1a Abs. 2 u. 3, § 1 Abs.6 Nr. 7 f, § 2 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB

(ergänzend nachrangig §§ 1, 2 und 7 BBodSchG und §202 BauGB)

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB und §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Primärer Anspruch der Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Plangebiet zu vermeiden oder zumindest so gering wie möglich zu halten.

Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung bei der Planung, bei Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und bauzeitlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Ausgleichsbedarf gering zu halten.

In den textlichen Festsetzungen sollten folgende Punkte mit aufgenommen bzw. beachtet werden:

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen

Durch planerische Maßnahmen (z.B. Höhenlage Straße, Gebäude und Anordnung) sollte die Flächeninanspruchnahme minimiert und Bodenaushub reduziert werden und idealerweise ein Massenausgleich des Aushubs innerhalb des BP erreicht werden.

2. Bedenken und Anregungen

Die Belange des Bodenschutzes mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend Anlage 1 BauGB abzuarbeiten und darzustellen.

Nach der Bodenschätzung liegen im überplanten Bereich Bodenzahlen mit 53 und untergeordnet 40 vor, d.h. gute Acker-Grünland-Wechselflächen.

3. Hinweise

Sollten Fragen zur Erstellung eines Bodenschutzplanes (Bodenmanagement und Bodenverwertungskonzept) entstehen stehen wir für beratende Gespräche gerne zur Verfügung.

Wir empfehlen aufgrund der Größe des Gebietes zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden bei der Erschließung eine bodenkundliche Fachkraft hinzuzuziehen.

Schon frühzeitig sollten von der Gemeinde Möglichkeiten für eine hochwertige Verwertung des anfallenden Oberbodens geprüft werden.

Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.

Es wird gebeten, das Sachgebiet Bodenschutz im Rahmen der Anhörung zu den Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Wir empfehlen für die Erschließungsarbeiten zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung der Eingriffe in den Boden ein Bodenschutz-/Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten und bei den Erschließungsarbeiten umzusetzen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sollten während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen geschützt werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Stellungnahme vom 24.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 04.09.2018 (Az. 2511//18-07498) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 04.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 04.09.2018 wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Lage des Plangebietes im genannten geologischen Verbreitungsbereich wird im Umweltbericht ergänzt. Im Kapitel zum Schutzgut Boden, Geologie und Fläche sind die möglicherweise kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen sowie landschaftstypische und ortsübliche Erschwernisse bei der Ausführung der Baumaßnahmen bereits beschrieben. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt bereits ein Geotechnisches Gutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (27.09.2019) vor. Die generellen Baugrundverhältnisse wurden darin untersucht und Empfehlungen zur Erschließung, Bebauung und Entwässerung abgegeben. Auf die DIN EN 1997 wird darin ebenfalls verwiesen.

Eine Aufnahme der geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht ist der Geltungsbereich der Jungmoränenlandschaft des Voralpenlandes zuzuordnen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet von holozänen Abschemmassen und Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Auf Grund 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) treten verbreitet Pseudovergleytes Kolluvium, Pseudogley-Kolluvium, Gley-Kolluvium aus holozänen Schwemmsedimenten auf. Die Bodentypen sind teilweise lessiviert und besitzen eine große Sohlmächtigkeit.
- Bei den Böden handelt es sich um Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun, lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen.
- Laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft "Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH" für Rotäcker III vom 21.08.2019 (Versuchsdatum) handelt es sich bei den vorkommenden Böden vor allem um sandig kiesigen zum Teil auch tonigen Schluff; mehr oder weniger humos. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.
- Böden aus Schluff werden als sehr ertragsreich mit mittleren bis hohen Nährstoffreserven eingeschätzt. Auf Grund der guten Bodenstruktur mit ausreichendem Porenvolumen ist die Durchlüftung gut und es wird genügend nutzbares Wasser gespeichert. Zudem weisen sie eine hohe Infiltrationsrate auf.
- Böden mit einem sehr hohen Schluffanteil neigen wegen des weniger stabilen Bodengefüges zu Verschlammung und Verdichtung. Hier kann es infolge starker Niederschläge durch Wassererosion zu Boden- und Nährstoffverlusten führen.
- Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine altlastverdächtigen Ablagerungen. 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.

Prognose bei Durchführung:

- Im Falle einer Bebauung geht die landwirtschaftliche Ertragsfläche verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Da es sich nur um eine geringe Hanglage handelt, können großflächige Bodenabtragungen und -aufschüttungen ausgeschlossen werden, wodurch es lediglich zu einer geringen Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs kommt.
- 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, ausgeschlossen. 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 ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Die Rotach als Gewässer II. Ordnung verläuft ca. 30 m nordöstlich des geplanten Baugebiets. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte.

Abflussverschärfung durch Versiegelung

Die Ausweisung neuer Bauflächen darf nicht zu einer wesentlichen Abflussverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer führen. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet.

Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebietes Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 6 u. 55 Abs. 2 WHG sowie § 12 WG).

2. Hinweise

Starkregen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen auch die Belange des Hochwasserschutzes und somit auch die Belange möglicher Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregenereignissen berücksichtigt werden (§§ 1 Abs. 6; 5 Abs. 2 Nr.7 und 9 Abs. 1 u. 5 BauGB).

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Es sollten daher bereits in der Bauleitplanung ausreichende Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden, die z.B. auch anfallendes wild abfließendes Wasser/ Ansammlungen von Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet schadlos zurückhalten oder im Plangebiet ableiten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Durch die gegebene Geländeneigung im Plangebiet können mögliche Probleme bei Starkregenereignissen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

Die Einschätzung, ob tatsächlich eine Gefährdung in diesem Bereich bei Starkregenereignissen vorliegt, obliegt der Gemeinde. Liegt eine Gefährdung vor, sollten bereits in der Bauleitplanung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Des Weiteren können entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc., festgesetzt werden.

Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW "Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg"

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>

und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.

<http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/>

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, §§ 55 (2) WHG.

Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden, § 46 (1) WG.

Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 (2) WHG.

Versickerung:

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbetrieben bedarf in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis. Dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Es muss überprüft werden, ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist. (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.)

Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, dürfen nur angesiedelt werden, wenn die schadlose Beseitigung gewährleistet ist (z.B. durch ausreichend dimensionierte MW/SW-Leitungen)

Hinweis:

Bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Reserve für belastetes Niederschlagswasser mit einzuplanen. (Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert oder eingeleitet werden).

Einleitung in einen Vorfluter:

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.

2. Hinweise

Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.

Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Absatz 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierbei müssen vor allem die DIN-, EN-Normen und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berücksichtigt werden.

Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.

Grundwasserschutz

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

2. Hinweise

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, sollten vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden.

Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Das Niederschlagwasser soll über Retention eingeleitet werden. In Punkt 7.2.8.5 / 8.2.1.4 ist fälschlicherweise Versickerung angegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die fälschlicherweise verwendeten Begriffe ausgetauscht.

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtgrundlage.

Gewässerläufe

Die Rotach als Gewässer II. Ordnung verläuft ca. 30 m nordöstlich des geplanten Baugebiets. Zusätzlich befindet sich nördlich noch der Rotachmühleweiher. Der Abstand zum Weiher beträgt nur etwa 13 m.

Um den Weiher herum befinden sich noch mehrere Wassergräben, westlich des Weihers noch ein weiterer Tümpel und vermutlich auch verdolte Grabenabschnitte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Gewässerläufen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Oberflächenwasserabfluss

Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Oberflächenabfluss wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung wird darauf geachtet, den zukünftigen Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nicht zu erhöhen.

Stellungnahme:

Wie bereits in den Planunterlagen vom 10.12.2019 dargestellt, soll das anfallende Oberflächenwasser über eine zentrale öffentliche Retentionsfläche gepuffert und anschließend gedrosselt der Rotach zugeleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine überschlägige Überprüfung der möglichen Auswirkungen der zusätzlichen Einleitungsmengen aus den neu versiegelten Flächen in die Rotach vorzunehmen und eine positive Prognose über die verträgliche, schadlose Ableitung der Niederschlagswassermengen (Drossel- und insbesondere Notentlastungsmengen) aufzuzeigen. Die Details sind im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung nachzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die Retentionsbecken haben einen Drosselabfluss von 15 l/sha, was dem Abfluss der unbebauten Fläche bei Starkregen entspricht. Der Notüberlauf springt alle fünf Jahre an, sodass der hydraulische Stress im Gewässer nicht spürbar erhöht wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Weiterhin mögliche Maßnahmen zum Schutz des Vorfluters sind eine Vorreinigung über eine belebte Bodenschicht mit Drainagesystem in den Retentionsflächen, die Installation von Löschwasserschiebern in den Zulaufkanälen für einen Havariefall und die Ausführung der Überlaufbauwerke der Retentionsbecken mit Tauchwänden, um z.B. Öle zurückzuhalten. Alternativ können den Retentionsbecken Schmutzfangzellen vorgeschaltet werden, in denen eine Sedimentation und Ölrückhalt erfolgen. Diese Details werden im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung ausgearbeitet und nachgewiesen.

Stellungnahme:

Gewässerrandstreifen

Für die Rotach als auch für den Rotachmühleweiher als Gewässer II. Ordnung gilt der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 29 WG.

Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 WG grundsätzlich ab Gewässerböschungsoberkante 10 m im Außenbereich und 5 m im Innenbereich. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ansonsten bei fehlender Gewässerböschungsoberkante ab der Linie des Mittelwasserstandes.

Aufgrund des geringen Abstandes ist in den Planunterlagen dort, wo sich der Weiher befindet, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB der Gewässerrandstreifen im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als Gewässerrandstreifen nach WG zu kennzeichnen.

Die Gewässerböschungsoberkante ist in den Planunterlagen einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG wird zur Kenntnis genommen. Die vorgegebene Breite des Gewässerrandstreifens von 10 m im Außenbereich wird an allen Stellen eingehalten. Zur Klarstellung wird der Gewässerrandstreifen nachrichtlich in Plan und Text übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Gewässerböschungsoberkante wird ebenfalls in die Planunterlagen übernommen.

Stellungnahme:

Hinweise

Starkregen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen auch die Belange des Hochwasserschutzes und somit auch die Belange möglicher Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregenereignissen berücksichtigt werden (§§ 1 Abs. 6, 5 Abs. 2 Nr. 7 und 9 Abs. 5 Abs. 1 BauGB).

Es sollten daher bereits in der Bauleitplanung ausreichende Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden, die z.B. auch anfallendes wildabfließendes Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet schadlos zurückhalten oder im Plangebiet ableiten. Auf die Informationen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zu "Starkregen" wird verwiesen. <http://www4.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/110902/>

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Starkregen werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten Retentionsbecken haben einen Drosselabfluss von 15 l/sha, was dem Abfluss der unbebauten Fläche bei Starkregen entspricht. Das abfließende Oberflächenwasser aus dem direkten Gebiet des Bebauungsplanes ist im Entwässerungskonzept berücksichtigt und wird in den geplanten Retentionsbecken zurückgehalten.

Stellungnahme vom 22.06.2020 zur Fassung vom 08.04.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtgrundlage.

Die Details des geplanten Entwässerungskonzeptes sind noch im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung nachzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließungsplanung wird zur Kenntnis genommen. Die Details des Entwässerungskonzeptes werden im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung nachgewiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich der als Naturdenkmal und nach § 30 BNatSchG geschützte "Rotachmühleweiher".
- Nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 30 m verläuft die "Rotach".
- Der Grundwasserspiegel liegt laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft "Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH" für Rotäcker III vom 21.08.2019 (Versuchsdatum) zwischen 2,50 und 3,00 m. Die Unterschiede zwischen "angetroffenem Grundwasser", "Grundwasser nach Arbeitsende" und "Grundwasserruhepegel" und genauen Tiefen sind im geotechnischen Gutachten aufgeschlüsselt.
- Laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Grundwasserleiter (hydrologische Einheit) im Westen als Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG) und im Osten als Fluvio-glaziale Kiese und Sande im Alpenvorland (GWL) zu beschreiben. Es kommen folglich Lockergesteine als Grundwasserleiter vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung kann zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes führen. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate können abnehmen, da Flächen versiegelt werden.
- Durch die gewerbliche Nutzung und der Bauarbeiten kann es zum Eintrag von Schadstoffen in die angrenzenden Gewässer kommen, wodurch eine Eutrophierung der Gewässer möglich ist.
- 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 ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

- Das Entwässerungskonzept sieht vor das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und Bauflächen über ein zentrales Retentionsbecken zu gepuffert und gedrosselt der Rotach einzuleiten. Der Drosselabfluss beträgt 15 l/sha, was dem Abfluss der unbebauten Fläche bei Starkregen entspricht. Der Notüberlauf springt alle fünf Jahre an, sodass der hydraulische Stress im Gewässer nicht spürbar erhöht wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Plangebiet fallen derzeit keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und ist frei von Hochwasserproblemen.
- Probleme durch Hangwasser sind auf Grund des geringen Gefälles innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer im Plangebiet an. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein separates Kanalsystem dem vorhandenen Mischwasserkanal im Norden des Plangebietes zugeleitet. Im Bereich "Rotäcker II" wurde bereits ein Trennsystem vorbereitet, welches bisher komplett am Mischwassersystem angeschlossen ist. Im Zuge der Realisierung des 3. Bauabschnittes wird der Regenwasserkanal mit an das Regenwassersystem angeschlossen
- Das Entwässerungskonzept sieht vor das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und Bauflächen über ein zentrales Retentionsbecken zu gepuffert und gedrosselt der Rotach einzuleiten. Der Drosselabfluss beträgt 15 l/sha, was dem Abfluss der unbebauten Fläche bei Starkregen entspricht. Der Notüberlauf springt alle fünf Jahre an, sodass der hydraulische Stress im Gewässer nicht spürbar erhöht wird.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb der Gemeinde Wilhelmsdorf (Betriebsführung: Technische Werke Schussental).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Geltungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden stark befahrenen Straße und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an, wodurch die Luftqualität stark vorbelastet ist.
- Auch durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Überbauung des Ackers wird die Kaltluftentstehung im Geltungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen im Norden und Osten beschränkt. Die entstehenden Gebäude, Parkplatz- und Hofflächen werden zu einer verstärkten Aufheizung der Luft beitragen.
- Der überplante Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Verkehr und des ansiedelnden Gewerbes. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die mögliche Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- 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.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Mögliche Beeinträchtigungen durch den Ausstoß von Stickstoff werden durch die Festsetzung von Stickstoffkontingenten minimiert.
- Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen).
- Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Ein weiterer Aspekt ist, dass die vorgesehene GE-Erweiterung in östlicher Richtung weithin einsehbar ist. Auf dieser Seite ist keinerlei Eingrünung vorgesehen, so dass die zu erwartenden großen Fassaden weithin sichtbar sein werden. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Ostseite des vorgesehenen Gebietes ebenfalls zu bepflanzen, wenn möglich mit hochwachsenden Laubbäumen oder Hochstammobstbäumen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Eingriff in das Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Minimierung des entstehenden Eingriffs Vorrang vor Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen hat. Die Pflanzung von hochwachsenden Laubbäumen oder Hochstammobstbäumen ist am östlichen Rand des Plangebietes auf Grund des Bedarfs an Gewerbeflächen und

dem einzuhaltenden Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde auch der zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild untersucht und der benötigte Ausgleich in Ökopunkten berechnet. Mit den zugeordneten Ausgleichsflächen und –maßnahmen wird auch der Eingriff ins Landschaftsbild ausgeglichen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der vielfältig strukturierten Jungmoränenlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche rund 500 m südlich des Hauptortes Wilhelmsdorf, welches ein leichtes Gefälle in Richtung Nordosten aufweist.
- Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs befinden sich vermehrt Gewerbegebiete.
- Auf Grund der bestehenden Bebauung im Süden des Plangebietes sowie der Sportplatznutzung im Westen sind die Sichtbeziehungen in diese Richtungen nur geringfügig gegeben. Vergleichsweise gut einsehbar und exponiert ist das Plangebiet von Osten aus. Aus Norden ist die Sichtbeziehung ebenfalls teilweise durch die Gehölze der angrenzenden Biotopflächen eingeschränkt. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da die Blickbeziehungen nach Osten durch die geplante Bebauung eingeschränkt wird und die einsehbare Ackerfläche verloren geht. Dennoch kann auf Grund der angrenzenden Bestandsbebauung davon ausgegangen werden, dass es zu keinen neuen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an das nördlich gelegene Biotop zu erreichen. Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Laubgehölze zulässig. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grundstücke möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.08.2018 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

Wir unterstützen die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Die Flächen werden für konkrete Flächenbedarfe von Unternehmen benötigt. Zu den Fragen bzgl. Lärmimmissionen oder Abstandflächen, die beim Scoping-Termin geklärt werden sollen, haben wir keine Anmerkungen.

Bitte beteiligen Sie uns weiter am Verfahren.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich befindet sich an keiner Durchgangsstraße oder Durchgangsweg. Auf Grund dessen und auf Grund der im Umkreis befindlichen Gewerbegebiete kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich nur eine geringfügige Naherholungsfunktion besitzt.
- Die 50 m nördlich gelegenen Waldflächen sind als "Erholungswald der Stufe 1 b" (Wald mit großer Bedeutung für die Erholung) kartiert (§ 33 LWaldG). Als Erholungswald kartiert werden nur Wälder mit einer besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung.
- Westlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz, welcher regelmäßig genutzt wird.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden.
- Die nördlich in einer Entfernung von 50 m gelegenen und als "Erholungswald" kartierte Waldfläche wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes geringfügig beeinträchtigt. Vor allem Auswirkungen durch Lärm und das mögliche Einsehen des Gewerbegebietes kann beeinträchtigend wirken.

- Durch die gewerbliche Nutzung kann es zu einem erhöhten Ausstoß von Stickstoff kommen, welcher sich negativ auf die Gesundheit des Menschen auswirken kann.
- Um Auswirkungen auf den Erholungswald möglichst gering zu halten, wird der nördliche Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt und das Plangebiet soweit möglich zum Wald hin eingegrünt.
- Durch Festsetzungen in Bezug auf den maximal zulässigen Stickstoffausstoß werden negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen reduziert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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 Abgasbestandteilen; 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 Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch"
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe

und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Betriebsbedingte negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. 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.
- Auf Grund der nah gelegenen, stickstoffempfindlichen FFH-Lebensraumtypen werden Kontingentierungen festgesetzt, um negative Beeinträchtigungen durch Stickoxidimmissionen zu vermeiden.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches.
- Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler im Wirkungsbereich des Geltungsbereiches.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten- und Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände nur geringfügig nach Nordosten abfällt, ist der Geltungsbereich für die Gewinnung von Solarenergie durch Freiflächen-Photovoltaik gut geeignet.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" sind die Untergrundverhältnisse der im Plangebiet liegenden Flächen für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von 200 m hydrogeologisch günstig. Bei größeren Bohrtiefen sind die Verhältnisse wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig und erfordern Einzelfallprüfungen.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren möglich. Auf Grund des angrenzenden geschützten Biotopes (feuchter Lebensraum) und der darin vorkommenden Fauna sind nur Photovoltaikanlagen zulässige, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %)
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Nördlich des Plangebietes liegen direkt angrenzend geschützte Biotope und ein Naturdenkmal. Teile der Biotope wurden als streng geschützte FFH-Lebensraumtypen (LRT) kartiert. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der LRT zu vermeiden ist sicherzustellen, dass die "critical load Werte" in Bezug auf die Nährstoffeinträge durch die Planungen nicht überschritten werden (siehe Anhang). Um die tatsächliche Beeinträchtigung detaillierter abzuschätzen, wurde abgestimmt, auf Grundlage der aktuellen Planungen (insbes. vorgesehene Gewerbebetriebe) eine Begutachtung durch ein Fachbüro durchzuführen.

Zu den nördlich angrenzenden Biotopen sind Abstände einzuhalten (siehe 5.1).

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Gegen die vorgesehene Planung bestehen grundsätzliche Bedenken, die ggf. durch entsprechende Maßnahmen ausgeräumt werden können.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Schutzgebiete, Naturdenkmal § 28, Biotop § 30 BNatSchG u. FFH-Lebensraumtyp, § 19 BNatSchG

Die Planfläche grenzt unmittelbar an ein gesetzlich geschütztes Biotop an. Hierbei handelt es sich um das Biotop 1-8122-436-0531 "Weiher bei Rotachmühle". Eng benachbart liegen die Biotop 2-8122-436-5053 "Erlenwald W Rotachmühle", 1-8122-436-6108 "Rotach Süd (Weiher Rotachmühle bis Rotachmühle)", 1-8122-436-6107 "Rotach Nord (Rotachsäge bis Weiher Rotach Mühle)", 2-8122-436-5054 "Tobel mit Bachlauf bei Rotachsäge" sowie 1-8122-436-6109 "Feldgehölz und Röhricht Weiheracker".

Die Biotop 1-8122-436-0531 "Weiher bei Rotachmühle", 2-8122-436-5053 "Erlenwald W Rotachmühle" und Teile des Biotops 1-8122-436-6108 "Rotach Süd (Weiher Rotachmühle bis Rotachmühle)" sind zusätzlich als flächenhaftes Naturdenkmal (FND) ausgewiesen und gesetzlich geschützt. Hierbei handelt es sich um das flächenhafte Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle", das per Verordnung vom 08.02.1991 als Schutzfläche ausgewiesen wurde.

In § 3 der Verordnung wird unter anderem verboten:

12. ohne zwingenden Grund Lärm, Luftverschmutzung oder Erschütterungen zu verursachen;

13. Chemikalien einzubringen und die Feuchflächen zu düngen.

Im kartierten Biotop Biotop 2-8122-436-5053 "Erlenwald W Rotachmühle" sind zu je 50 % die Biotoptypen 52.21 "Traubenkirschen- Erlen-Eschen-Wald" und 52.32 "Schwarzerlen-Eschen-Wald" kartiert. Die Kartierung fand im Zuge der Forsteinrichtung im Jahr 2014 statt. In der Kartieranleitung für Biotop wird für beide Biotoptypen der Hinweis gegeben, dass es sich um FFH-Lebensraumtypen (LRT) handelt. Der Biototyp 52.21 "Traubenkirschen- Erlen-Eschen-Wald" entspricht dem FFH-Lebensraumtyp 91F0 "Hartholzauwälder", der Biototyp 52.32 "Schwarzerlen-Eschen-Wald" ist der FFH-Lebensraumtyp 91E0 "Auenwälder mit Erle, Esche, Weide".

In der "Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete" des Landes Brandenburg sind im Anhang 1B die critical load-Werte für beide LRT mit 10 - 20 kg N/ ha*a angegeben. In der "Untersuchung und Bewertung von straßenverkehrsbeding-

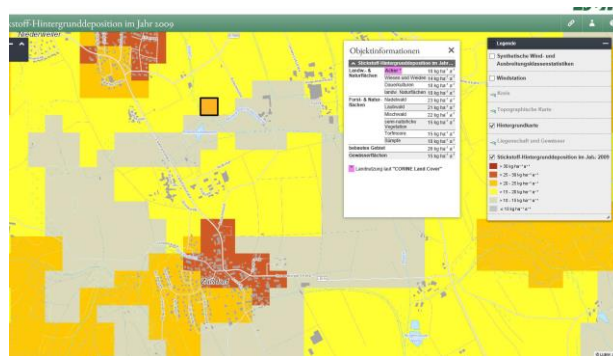
ten Nährstoffeinträgen in empfindliche Biotope" der Reihe "Forschung - Straßenbau und Straßenverkehrstechnik" ist der Wert des critical loads für den LRT 91E0 mit 6 - 28 kg N/ ha* a, für den LRT 91F0 mit 11 - 31 kg N/ ha*a angegeben.

Nicht nur für FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot nach §§ 33 ff. BNatSchG; dies trifft auch für das gesetzlich geschützte Naturdenkmal und die Biotope nach §§ 28, 30 BNatSchG zu.

Nach § 28 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe der Rechtsverordnung verboten. Ebenfalls sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können.

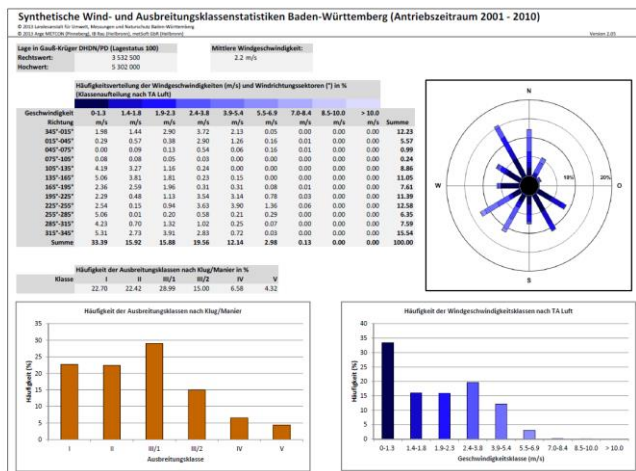
Deshalb wird eine Ermittlung des maximal zulässigen, des zu der Stickstoffdeposition aus der Luft zusätzlichen Stickstoffeintrags notwendig werden.

Der Stickstoffeintrag aus der Luft liegt für Laubwald bei 21 kg N/ ha*a in diesem Gebiet.



Die synthetische Windrosette gibt außerdem zu Sorge Anlass, dass wegen der Windrichtungen mit einem Eintrag zu rechnen ist.





Maßnahmen/Auswirkungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals (u.a. Funktionalität, Qualität...) und zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wald- /Biotope durch die Planung führen können, sind nicht zulässig. Festsetzungen in Bauleitplänen dürfen nicht im Widerspruch zu bestehenden Rechtsvorschriften stehen. Es stellt einen Verstoß gegen höherrangiges Recht dar.

Damit nach § 19 BNatSchG kein Umweltschaden entsteht, müssen im Bebauungsplanverfahren die nachteiligen Auswirkungen auf Arten und Lebensräume ermittelt werden. Die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes muss gesichert sein. Dies kann durch Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen (Kohärenzmaßnahmen) erreicht werden, im vorliegenden Fall z.B.

1. der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund einer Kontingentierung die critical loads eingehalten werden, (geringfügige Spielräume da Critical Load evtl. höher als Hintergrundbelastung Auenwald 6 -28 kg N/ha und Jahr, Hintergrundbelastung 21 kg N/ ha und Jahr)

oder

2. ein wertgleicher Ausgleich (Kohärenzmaßnahme) im näheren Umfeld (Rotachtal) geschaffen wird. Auwald zu entwickeln ist aber aus naturschutzfachlicher Sicht schwierig; es wird auf die Abteilung Aueninstitut des Instituts für Geographie und Geoökologie am Karlsruher Institut für Technologie fachlich verwiesen. Eine Ersatzmaßnahme ist nicht möglich.

Im Ergebnis darf keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Lebensräume und der Arten bzw. der Schutzgebiete zurückbleiben.

1.2 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

Durch die Planung ist kein NATURA 2000 Gebiet direkt betroffen, jedoch zwei FFH-Lebensraumtypen (LRT) der Richtlinie (vgl. Ziff. 1.1).

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.09.2018 des Landratsamtes Ravensburg, Forstamt:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Schutzgebiete

Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Waldbiotope ("Erlenwald W Rotachmühle Biotopnr. 8122505314" und "Tobel mit Bachlauf bei Rotachsäge Biotopnr. 8122505414").

Bei den Biotopen handelt es sich zum Teil um Lebensraumtypen gemäß der FFH Richtlinie (LRT 91E0 "Auenwälder mit Erle, Esche und Weide"). Die Waldbiotope sind mit den Waldfunktionen "sonstiger Wasserschutzwald" und "Erholungswald Stufe 1b" belegt. Der Biotop "Erlenwald W Rotachmühle" ist Bestandteil des flächenhaften Naturdenkmals "Weiher bei Rotachmühle".

Die nächstgelegene Teilfläche der Waldbiotope besitzt eine Entfernung von ca. 52 m zur Bebauungsgrenze. Die Waldbiotope sind durch die Planung betroffen.

Für den Fall, dass emittierende Gewerbe angesiedelt werden, dürfen die Immissionsgrenzwerte für Stickstoff und Ammoniak in Bezug auf das empfindliche Ökosystem Wald nicht überschritten werden. Es muss sichergestellt werden, dass die konkrete Planung insgesamt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Waldbiotope (§ 30a LWaldG, § 30 BNatSchG) führt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 700 m, liegt das FFH-Gebiet "Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee" (Nr. 8122342). Bei dem Gebiet handelt es sich um ein großes Moor-gebiet mit Hoch- und Zwischenmooren, ausgedehnten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Niedermoorbereichen, kleinen Quellmooren und größeren Torfstichgewässern. In den südlichen Teilgebieten befinden sich drei natürliche Seen- mit Verlandungsmoor. Auf Grund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nördlich, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531) sowie das zum Teil deckungsgleiche Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531).

- Ca. 20 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Feldgehölz und Röhricht Weiheräcker" (Nr. 1-8122-436-6109).
- Ebenfalls nordöstlich in einer Entfernung von 25 m liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Rotach Süd (Weiher Rotachmühle bis Rotachmühle)" (Nr. 1-8122-436-6108).
- Nordöstlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von ca. 50 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Erlenwald W Rotachmühle" (Nr. 2-8122-436-5053).
- Etwa 130 m westlich des Plangebietes befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Straßenhecke zwischen Zußdorf und Wilhelmsdorf" (Nr. 1-8122-436-6110) und 160 m westlich das Offenlandbiotop "Quellhang westlich Weiheräcker" (Nr. 1-8122-436-0547).
- Der Großteil der oben genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind auf Grund der Distanz zum Plangebiet nicht von den Auswirkungen betroffen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, welche Beeinträchtigungen auf das unmittelbar angrenzende Biotop und das Naturdenkmal verhindern.

Biotopverbund:

- Das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Biotop und der Rotachmühlweiher stellen Kernfläche und Kernraum des Biotopverbundes "feuchter Standorte" da. Auch das Biotop nordwestlich des Geltungsbereiches dient als Kernfläche für den Biotopverbund. Zwischen den Biotopen verläuft ein 500 m Suchraum feuchter Standorte. Möglich erhebliche Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Kernflächen des Biotopverbundes "feuchter Standorte" können durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert werden.
- Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Kernflächen und 500 m Suchräume des Biotopverbundes "mittlerer Standorte". Südöstlich verläuft zum Teil ein 1.000 m Suchraum durch den Geltungsbereich. Der errechnete Suchkorridor hat eine Breite von ca. 100 m, davon liegen max. 40 m im Geltungsbereich, weshalb mit möglichen erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen ist. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind auch dahingehend nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.09.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Wilhelmsdorf beabsichtigt, für den Bereich östlich der L 201 b im Ortsteil Zußdorf einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebiets zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,13 ha.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Mit der neu gefassten Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z (Z = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG und des § 4 Abs. 1 und 4 LplG) des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

Weiterhin hat das Wirtschaftsministerium zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung "Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB" erstellt. Seit 15.02.2017 liegt eine fortgeschriebene Fassung dieses Hinweispapiers vor. In ihm wurden die bereits bisher für eine sparsame Flächeninanspruchnahme bei der Bauleitplanung zu beachtenden Bestimmungen zusammengefasst und präzisiert.

Die Vorgabe eines sorgsamen Umgangs mit Flächenneuausweisungen bezieht sich auch auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Ein pauschaler Flächenansatz, der sich ähnlich wie bei den Wohnbauflächen berechnen lässt, ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Ansprüche nicht möglich. Der erforderliche Gewerbeflächenbedarf muss daher für jede Gemeinde bzw. für die Einzelflächen nachvollziehbar dargestellt und begründet werden.

Vor diesem Hintergrund wird um einen detaillierten Bedarfsnachweis gebeten. Weiterhin ist eine möglichst flächensparende Umsetzung der baulichen Entwicklung anzustreben, indem z.B. Parkierungsflächen auf engstem Raum konzentriert werden (z.B. mittels Tiefgaragen unter den Gewerbetrieben oder mehrstöckigem Parken).

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.09.2018 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Vom Bebauungsplan "Rotäcker III" in Wilhelmsdorf sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Der Regionalverband bringt zum genannten Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen oder Bedenken vor.

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung/Bauleitplanung

Die Gemeinde Wilhelmsdorf beabsichtigt, östlich der L 201 b im Ortsteil Zußdorf einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,13 ha, die Änderung des Flächennutzungsplanes einen ca. 2,29 ha großen Bereich.

Mit Blick auf den vorgelegten Bedarfsnachweis werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung des Sachverhalts wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass bzgl. des Bedarfsnachweises keine Einwendungen vorgebracht werden.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung/Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt der VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf die Aufstellung des Bebauungsplans "Rotäcker III" sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Der zu überplanende Bereich liegt nördlich des Ortsteils Zussdorf der Gemeinde Wilhelmsdorf. Er ist Teil des Gewerbegebiets "Rotäcker". Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit dem Ziel zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken.

Als Art der Nutzung werden gewerbliche Bauflächen (Flächennutzungsplan) bzw. Gewerbegebiete (Bebauungsplan) ausgewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung des Sachverhalts zur geplanten Nutzung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bebauungsplan

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen, zulässig.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren weist die höhere Raumordnungsbehörde auf folgendes hin:

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben hat mittlerweile die Auslegung des Entwurfs des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben beschlossen. Derzeit sind die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung daher nach Ansicht des Regierungspräsidiums als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen, da mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Konkret dürfte hier der zukünftige Plansatz 2.7.0 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben betroffen sein. Demnach sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Da in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wäre es bei unveränderter Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO möglich, dass im Plangebiet entsprechende Agglomerationen entstehen können. Diese wären an dieser Stelle nicht

zulässig. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können. Exemplarisch wird auf den Beschluss des VGH v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16 verwiesen.

Zwar hat der Entwurf derzeit noch keine Zielqualität. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Planziel im Rahmen der Abwägung erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Einzelhandelsbetrieben und zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung im Regionalplan wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 20.02.2020 stehen der Planung keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen. Dies gilt auch für die Fortschreibung des Regionalplanes im Anhörungsentwurf aus dem Jahr 2019. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Die Gemeinde Wilhelmsdorf nimmt die Stellungnahme dennoch zum Anlass, den angeführten zukünftigen Plansatz 2.7.0 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben zu überprüfen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der vorliegenden Planung kritisch zu hinterfragen. Wie aus dem der Planung beigefügten Bedarfsnachweis hervorgeht, liegen der Gemeinde Wilhelmsdorf bereits zahlreiche Anfragen ortsansässiger Betriebe für das Gewerbegebiet "Rotäcker III" vor. Anfragen von Einzelhandelsbetrieben befinden sich darunter nicht, sodass prinzipiell kein Erfordernis besteht, deren Errichtung durch die vorliegende Planung zu ermöglichen. Um der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen für den Bereich vorzubeugen, für ortsansässige Betriebe eine Einzelhandelsnutzung aber nicht vollständig auszuschließen, sollen Einzelhandelsbetriebe als Nutzung auf den zu überplanenden Flächen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit reduziert werden. Es soll jedoch darüber hinaus den angesiedelten Betrieben auch weiterhin ermöglicht werden, Werksverkäufe in untergeordneter Form zu betreiben. Damit wird sowohl den Anforderungen der Regionalplanung als auch den eigenen Entwicklungszielen der Gemeinde Wilhelmsdorf Rechnung getragen. Die Festsetzungen der Gewerbegebiete 1 und 2 sowie die Erläuterungen hierzu in der Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechend der oben ausgeführten Änderungen angepasst.

Stellungnahme vom 20.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Der o. g. Planung stehen gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Regionalplan (1996) sowie gemäß den Festsetzungen in seiner Fortschreibung (Anhörungsentwurf 2019) keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen.

Der Regionalverband bringt zum oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 18.06.2020 zur Fassung vom 08.04.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung/Bauleitplanung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.02.2020. Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 25.02.2020 wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine Einwendungen vorgebracht werden.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung/Einzelhandel

Bzgl. des im Betreff genannten Bebauungsplanverfahrens hatte die höhere Raumordnungsbehörde in der Stellungnahme vom 25.02.2020 aus Sicht des Einzelhandels auf den zukünftigen Plansatz 2.7.0 Z (8) (Agglomeration) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben hingewiesen.

Dieser Hinweis wurde aufgegriffen. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nunmehr nur noch ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Untergeordnete Werksverkäufe sind zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird

und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Leistung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Aus Sicht des Einzelhandels bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Einzelhandel wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen. In Bezug auf die Stellungnahme vom 25.02.2020 wird inhaltlich auf die Abwägung zur Fassung des Bebauungsplanes vom 10.12.2019 verwiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.07.2020:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan (Fassung von 2005, geändert am 08.03.2017) und Landschaftsplan (VVG, November 1995):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VVG "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).

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als "Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB" dargestellt; die Flächen östlich des Plangebiets als "zu erhaltende Biotope" (Streuobstwiese). Nördlich liegt das ausgewiesene "Naturdenkmal", während im nordwestlichen Bereich spezielle pflegerische Maßnahmen (Pflege und Entwicklung) dargestellt sind. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Vorgaben des Landschaftsplanes nicht übereinstimmen, ist auf Grund § 18 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Da es durch die Planung allerdings nur zu flächenmäßig geringfügigen Änderungen kommt, wird die Änderung des Landschaftsplanes erst im Rahmen einer Fortschreibung stattfinden.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.12.2019 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Im Gemeindegebiet existiert bezüglich der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) keine geeignete Alternative. Eine gewerbliche Entwicklung im Anschluss an die bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiete "Rotäcker I und II" wird als sinnvoll bewertet.

Bezüglich des Bedarfs eines weiteren Gewerbegebietes wird darauf verwiesen, dass das Regierungspräsidium Tübingen einen Bedarfsnachweis fordert. Die Begründung zum Bebauungsplan ist demensprechend anzupassen.

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach dem Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt.

Der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 (geändert im Jahr 2015). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen in Planung sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffene Gebietseinstufung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB.

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.14, 3. - 5. Absatz:

Die Abschnitte stellen keine planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 BauGB dar. Bitte zu den Hinweisen bzw. Begründung nehmen.

Satzung § 2:

Bitte streichen Sie den Satzteil, dass der verbleibende Überschuss in das Ökokonto eingebucht werden kann. Dies stellt keine Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB dar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abschnitte in der Festsetzung zur Retention von Niederschlagswasser in den Baugebieten werden in die Hinweise verschoben. Der entsprechende Satzteil in § 2 zur Satzung wird gestrichen.

Vorschlag vom 08.05.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Planungsbüros:

Stellungnahme:

Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe:

Zur Vereinheitlichung der zulässigen Gesamt-Gebäudehöhen (Hauptgebäude) in dem Gewerbegebiet sollte die Gesamthöhe auf dem Grundstück Nr. 10 von bislang 605,70 m ü NN auf 609,30 m ü NN gesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 sowie Stellungnahme vom 18.06.2020 zur Fassung vom 08.04.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich abseits der L 201b und ist über die Straße "Rotäcker" ausreichend verkehrlich erschlossen.

Straßenrechtliche Belange der L 201b werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Abteilung Straßenwesen und -verkehr erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan und zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der WG Horgenzell / Wilhelmsdorf in diesem Bereich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass seitens des Straßenwesens keine Einwendungen erhoben werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass es je nach Zuwachs der Fahrbewegungen es eventuell zu vermehrten problematischen Situationen an der Einmündung Rotäcker/ L 201b kommen könnte. Diese Einmündung zeigte sich in der Vergangenheit aus unfallstatistischer Sicht als leicht auffällig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur verkehrlichen Situation im Einmündungsbereich Rotäcker/L 201 b wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorliegen. Die Zufahrt über die L 201 b wird bereits zur Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes und der Sportstätte genutzt. Aufgrund der Größe und der geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet "Rotäcker III" geht die Gemeinde Wilhelmsdorf nicht davon aus, dass durch den Zuwachs der Fahrbewegungen nach Realisierung des Baugebietes mit einer erhöhten Gefahrenlage zu rechnen ist. Dennoch wird die Gemeinde Wilhelmsdorf falls erforderlich Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit vornehmen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.09.2018 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Durch die geplante Änderung des FNP und den Bebauungsplan Rotäcker III in Wilhelmsdorf sind landwirtschaftliche Belange berührt, so dass diese im Rahmen einer Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen sind. Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange im Rahmen der Abwägung ist es unserer Ansicht nach erforderlich, diese in den Unterlagen zum Bebauungsplan hinreichend darzustellen. Hierbei ist zumindest der Zustand der landwirtschaftlichen Flächen und die Auswirkungen der Planungen auf die Landwirtschaft kurz zu beschreiben. Dies kann z.B. anhand der Daten der digitalen Flurbilanz erfolgen, da diese neben den Daten der Bodenschätzung auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt. Die Abarbeitung des Schutzgutes Boden allein ist unserer Auffassung nach nicht ausreichend, um agrarstrukturelle Belange im Rahmen einer Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung ca. 3 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche dauerhaft umgewidmet werden, und nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung stehen, so dass grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Der Landkreis Ravensburg ist der viehstärkste Kreis in Baden-Württemberg. Darüber hinaus ist ein erheblicher Anteil (im Jahr 2018 mehr als 10 %) der landesweiten ca. 1000 Biogasanlagen im Landkreis Ravensburg installiert. In Baden-Württemberg ist diese Situation im Kreis Ravensburg aufgrund der Kumulation einer stark überdurchschnittlichen Viehdichte mit einer beträchtlichen Anzahl Biogasanlagen besonders stark ausgeprägt, und vermutlich einzigartig. Aufgrund von kürzlich in Kraft getretenen umweltrechtlichen Regelungen (mehrfache Novellierung des Düngerechts) sowie einer anhaltenden Siedlungstätigkeit wird die Situation hinsichtlich einer äußerst knappen Flächenverfügbarkeit, welche mit für die Bewirtschafter negativen Auswirkungen hinsichtlich Pacht- und Flächenpreisen einhergeht, noch weiter verschärft, so dass aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen in solchen Gemeinden, in denen eine entsprechende Flächenkonkurrenz zu erwarten ist, möglichst vermieden, und nur im unbedingt erforderlichen Maße erfolgen sollte.

Die Gemeinde Wilhelmsdorf weist einen deutlich überdurchschnittlichen Viehbesatz auf, somit ist von einer entsprechenden Knappheit landwirtschaftlicher Flächen auszugehen, so dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erforderlich ist. Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht kann von einer Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange ausgegangen werden, wenn die Umwidmung von weiteren 3 ha landwirtschaftlicher Fläche nur aufgrund eines entsprechenden Bedarfs gegeben ist, und bei der Ausgestaltung der Planung die Flächen möglichst effizient genutzt werden, z.B. durch weitgehenden Verzicht auf ebenerdige Stellplätze.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Zwar ist es richtig, dass durch die Ausweisung des Gewerbegebietes landwirtschaftliche Flächen dauerhaft umgewidmet werden. Der Gemeinde Wilhelmsdorf ist bewusst, dass die Landwirtschaft für die Region und die Gemeinde als prägender Faktor von Bedeutung ist. Gleichzeitig sieht sie sich jedoch auch einer großen Anfrage nach gewerblichen Bauflächen gegenüber, der die Gemeinde im Sinne ihrer Verantwortung zur Sicherung und Entwicklung als Arbeitsstandort und zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung durch die Aufstellung von Bauleitplänen nachzukommen hat. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Rotäcker III" wurden die noch verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gemäß den Anforderungen des Hinweispapieres "Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB" des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg geprüft. Hierbei kam die Gemeinde Wilhelmsdorf zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Gewerbegebiete keine Nachverdichtungspotenziale zur Unterbringung weiterer Betriebe besitzen und die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich ist, um dem Bedarf gerecht zu werden. Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat sich die Gemeinde schließlich nach sorgfältiger Überlegung dazu entschlossen, die Bereitstellung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen als Belang über die Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen zu stellen.

Vor diesem Hintergrund, und da es sich bei der Ressource Boden um ein knappes und endliches Gut handelt, sieht der Bebauungsplan "Rotäcker III" eine möglichst effiziente Ausnutzung der Flächen vor. Dazu gehören Festsetzungen, die eine dichte Bebauung für das Gebiet erlauben. Es wurden große Bauflächen und eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt, die gleichzeitig die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten gemäß BauNVO darstellt. Des Weiteren wurde darauf verzichtet, gesonderte Flächen für die Errichtung oberirdischer Stellplätze im Planentwurf vorzusehen, um eine flexible und effiziente Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit dem Boden und einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu ermöglichen.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.09.2018, sowie Stellungnahme vom 22.06.2020 zur Fassung vom 08.04.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 der Industriebaurichtlinie (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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 22.06.2020:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Hinweis 6.14 "Brandschutz" wird im Textteil zum Bebauungsplan bereits auf die genannten Vorschriften VwV-Feuerwehrlflächen, DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie auf das Installieren von Überflurhydranten hingewiesen. Der Hinweis wird um die weiteren genannten Vorschriften ergänzt.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.08.2018 der terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.

Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen südlich u. östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Anschlussleitung Fronhofen DN 300 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Sollte sich Ihr Bauvorhaben in diesen Bereichen fortbewegen, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.08.2018 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung und zwei Masten wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlage in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben kann. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Wir bitten Sie in ihrer weiteren Planung ein Stellplatz für eine Umspannstation zu berücksichtigen.

Einen möglichen Stellplatz würden wir festlegen, wenn eine genauere Planung des gewerblichen Baugebiets vorliegt.

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus der Netze BW - Umspannstation gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Umspannstationen errichtet werden. Bitte weisen Sie mögliche Bauinteressenten darauf hin, dass Sie sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.08.2018 der Unitymedia BW GmbH, Kassel:

Stellungnahme:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Stellungnahme vom 18.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Reutlingen:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung des Gebietes mit Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 20.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans und der o.g. Flächennutzungsplanteiländerung unterhalten wir elektrischen Anlagen.

Unsere Stellungnahme des Bereichs Netzplanung Süd vom 17. August 2018 hat weiterhin Gültigkeit.

Wir haben daher zum Bebauungsplan und zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.08.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 17.08.2020 zur Versorgung des Gebietes wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende 20-kV-Freileitung wurde bereits hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Fläche "Versorgungsanlagen für Elektrizität" ist ebenfalls bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die Möglichkeit, dass die Errichtung kundeneigener Umspannstationen erforderlich sein könnten, wird hingewiesen. Hierzu werden die "Ergänzenden Hinweise" im Textteil des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 07.02.2020 zur Fassung vom 10.12.2019 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Wilhelmsdorf möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Rotäcker III" das Gewerbegebiet erweitern. Es liegen bereits Anfragen von Gewerbebetreibenden vor.

Die Gemeinde kommt mit der Ausweisung dem konkreten Flächenbedarf von Unternehmen nach und trägt damit zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen am Ort bei. Wir stimmen deshalb dem Bebauungsplan gerne zu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben zum Bebauungsplan "Rotäcker III" wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit dem Ziel zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken. Der Gemeinde liegen zum jetzigen Zeitpunkt bereits neun konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor, deren Anforderungen durch bestehende Gewerbegebiete in der Gemeinde nicht gedeckt werden können. 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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" wird das bereits bestehende Gewerbegebiet "Rotäcker I und II" erweitert und die gewerbliche Entwicklung weiterhin auf diesen Gewerbebestandort konzentriert. Der Gewerbebestandort wird hierdurch gestärkt. Aus städtebaulicher Sicht ist der Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll und im Sinne einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Wilhelmsdorf geprüft. Im Gemeindegebiet befinden sich keine geeigneten Flächenalternativen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Der Standort ist bereits Teil eines zusammenhängenden Gewerbegebietes, das durch die vorliegende Planung erweitert wird. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Strukturen ist das Gebiet bereits teilweise erschlossen und die Erschließung auf die Anforderungen eines Gewerbegebietes ausgelegt. Außerdem ist es aus städtebaulicher Sicht vorteilhaft, die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet an einer Stelle zu konzentrieren und ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu entwickeln.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Emissionen der Stickstoffoxide (NO_x), einschließlich der Emissionen des KfZ-Verkehrs die folgenden flächenbezogenen Emissionskontingente nicht überschreiten:

GE₁: 429 kg/(ha*a), GE₂: 24 kg/(ha*a)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB; § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 u. S. 2 BauNVO)

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

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren Bordelle oder Betriebe mit bordellähnlichem Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Ansiedlung derartiger Betriebe würde zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes führen und in der Folge städtebauliche Fehlentwicklungen begünstigen. Da Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Gewerbe und nicht als Vergnügungsstätte klassifiziert werden, ist ein gesonderter Ausschluss dieser Betriebe möglich und erforderlich.
- Spielotheken im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind grundsätzlich ausgeschlossen. Die städtebauliche Struktur und Lage des Gebietes ist nicht dafür geeignet, derartige Nutzungen aufzunehmen. Des Weiteren sollen durch den Ausschluss von Spielotheken die negativen Auswirkungen und eine Herabsetzung der wirtschaftlichen Attraktivität des Gewerbegebietes (so genannter "Trading-Down-Effekt") verhindert werden.
- 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 darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere 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.

- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, deren Sortiment auf die Versorgung der Bevölkerung ausgelegt ist, sind, um der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen vorzubeugen, nur ausnahmsweise zulässig. Dieser Ausschluss leitet sich aus der Lage und der Funktion des Gewerbegebietes ab. Unabhängig von dieser Festsetzung ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder weiterverarbeitet wird und der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet ist.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- 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. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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 NN 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.
- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die Grundstücke zu gewährleisten und die Errichtung moderner und funktionaler Gewerbehallen zu ermöglichen.

.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. B.Sc. Dorothee Clausen)