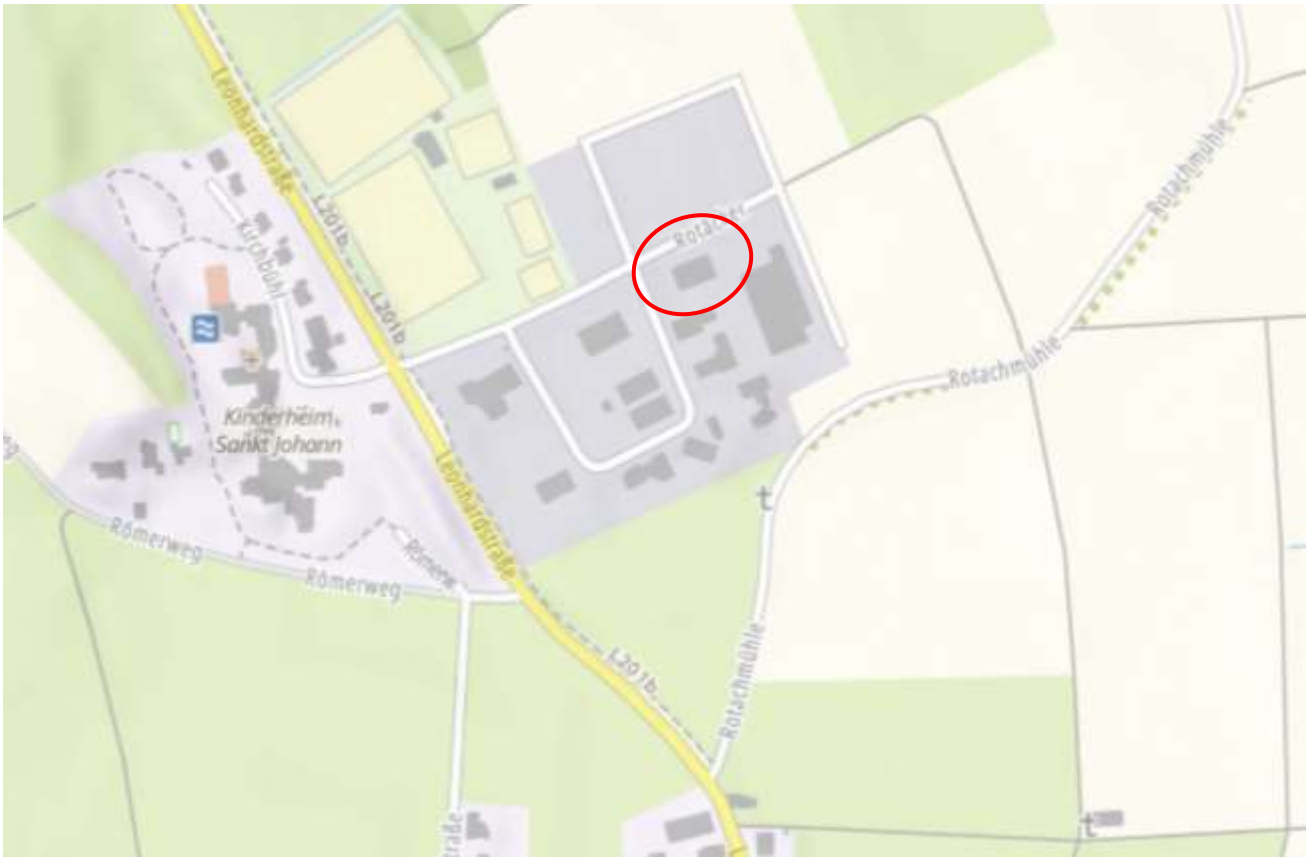
GEMEINDE WILHELMSDORF

III) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rotäcker I - 3. Änderung“

Fassung vom: 08.08.2025



Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Wilhelmsdor, Bebauungsplan „Rotäcker I - 3. Änderung“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 03.07.2025 – 06.08.2025** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1.	**Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**		
1.1	**Regierungspräsidium Tübingen**	**31.07.2025**	
1.2	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**	**25.07.2025**	
1.3	**Landesamt für Denkmalpflege**	**16.07.2025**	
1.4	**IHK Bodensee-Oberschwaben**	**14.07.2025**	
1.5	**Vodafone**	**29.07.2025**	
1.6	**Handwerkskammer Ulm**	**05.08.2025**	
2.	**Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein**		
2.1	**LRA Ravensburg**	**06.08.2025**	
	Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen **A. Bauleitplanung** <u>Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</u> Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).		**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
	B. Gewerbeaufsicht, Altlasten/Bodenschutz, Vermessung/ Flurbereinigung [X] keine Anregungen		**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	C. Grundwasser Wir bitten, im Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen: Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.		**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in Ziffer 2.4 ergänzt.

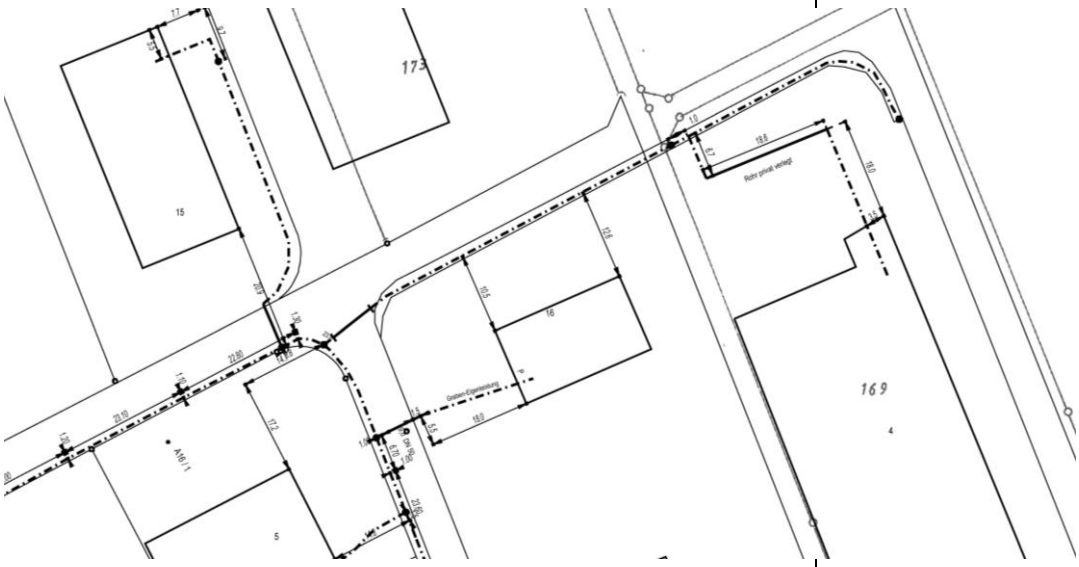
Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.	**s.o.**
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.	**s.o.**
D. Abwasser **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)**	
Durch gegebenenfalls erweiterte Bebauung zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser muss, wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden (§§ 55 (2) WHG).	**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 1.9 ergänzt.
Falls das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal und somit an das Retentionsbecken für das Gewerbegebiet Rotäcker III angeschlossen werden soll, ist die ausreichende Dimensionierung vorab zu prüfen, da sich das Flurstück 180/5 außerhalb des Einzugsgebiets des Retentionsbeckens befindet.	**s.o.**
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.).	**s.o.**
Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, dürfen nur angesiedelt werden, wenn die schadlose Beseitigung gewährleistet ist (z.B. durch ausreichend dimensionierte Mischwasser-/Schmutzwasser-Leitungen)..	**s.o.**
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. 4	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
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.	**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 1.9 ergänzt.
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.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2. Hinweise Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie bei Versickerung zu vermeiden. Auf den Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138“ wird verwiesen. Die Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.	**Wird berücksichtigt.** Die ÖBV Ziffer 1.2 werden entsprechend ergänzt.
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.	**s.o.**
Es wird empfohlen, die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.	**s.o.**
E. Naturschutz **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage**	
1.1 Ausgleichsmaßnahmen, §§ 1a, 2 Abs. 4 BauGB Die beantragte Änderung mit den vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote westlich und östlich, Private Grünfläche westlich) kann mitgetragen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die festgesetzten Bäume gepflanzt und der Grünstreifen angelegt werden. Zudem muss der dauerhafte Erhalt dieser Maßnahmen durch die Gemeinde rechtlich verbindlich sichergestellt werden. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist in der Abarbeitung der Umweltbelange darzulegen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Hinweis: Bei der Ortsbesichtigung am 30.07.2025 wurde festgestellt, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker, 1. Änderung" festgesetzten Pflanzgebote nicht bzw. nicht in der geforderten Form umgesetzt wurden. Zudem wird die festgesetzte Grünfläche im Änderungsbereich zweckentfremdet genutzt (Parkplatz, Containerstellfläche).	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Wir bitten die Gemeinde, bei der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im vorliegenden Änderungsbereich auch die festgesetzten Ausgleichspflanzungen und Grünflächen des gesamten Bebauungs-plans „Rotäcker, 1. Änderung" zu überprüfen und etwaige noch ausstehende Maßnahmen zeitnah umzusetzen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG Die vorgesehene Änderung betrifft überwiegend bereits versiegelte Flächen. Jedoch ist für die bestehende Grünfläche, die teilweise auch als Abstellfläche genutzt wird, eine artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen der Umweltbelange vorzunehmen. Sollte diese Ersteinschätzung Hinweise auf relevante Artenvorkommen ergeben, ist eine Relevanzbegehung durchzuführen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
F. Verkehr <u>Sichtfelder:</u> Die jeweilige Ausfahrsicht von den Flurstücken 180/15 und 180/12 darf durch die geplante Grünfläche nicht nachteilig beeinträchtigt werden.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
G. Brandschutz Es wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Belange der Feuerwehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
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.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Entscheidung obliegt der Gemeinde.
2.2 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau **24.07.2025** Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und "Hasenweiler-Beckensediment" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.
<u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.
<u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung	**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in den Festsetzungen

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.
<u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.
<u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
<u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geo-thermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.
<u>Rohstoffgeologie</u> (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
3. Landesbergdirektion <u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	**Wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.
Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und	

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.	
2.3 Telekom 10.07.2025	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.



Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
3. Stellungnahmen von Bürgern Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden.	

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Aufgestellt: Langenargen, den 08.08.2025

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner