



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 08.08.2025



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

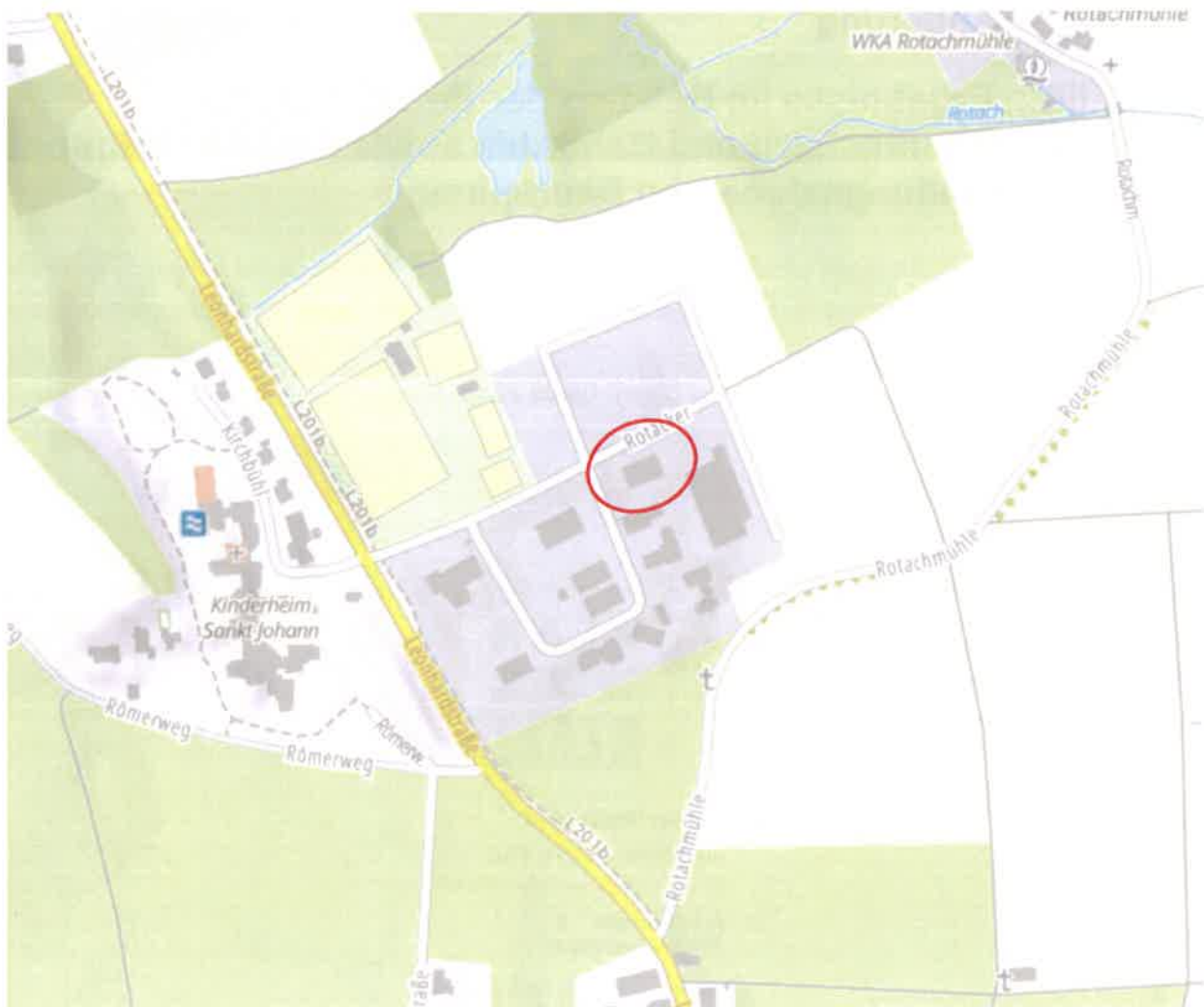
Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

Fassung vom: 08.08.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 22.09.2025 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 08.08.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 08.08.2025
- Textteil in der Fassung vom 08.08.2025

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.10.2025 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wilhelmsdorf, den 01.12.2025


Sandra Flucht, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 22.09.2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.



Wilhelmsdorf, den

01.12.2025

Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GE	1.1.1 Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Anlagen für sportliche Zwecke, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)	§ 8 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: 1. Tankstellen, 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Die Wohnungen sind innerhalb des Betriebsgebäudes zu errichten.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,6	1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche bis 70 % können zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
GFZ 1,0		

WH 6,00

- 1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH. § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

GH 11,00

- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,40 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

Als Ausnahme kann bei Hanglagen eine Überschreitung bis 2 m zugelassen werden, wenn das mittlere Maß der Höhen eingehalten wird.

Ausnahmen von der Festsetzung der EFH können zugelassen werden, wenn großflächige Anlagen betriebstechnisch erforderlich sind und die Höhenverhältnisse der Straße bzw. das Baugelände innerhalb des geplanten Gebäudes einen Höhenunterschied von mehr als 0,70 m aufweist. Ausnahmen von der max. zulässigen Wandhöhe können im Einzelfall, bis max. 2,5 m, zugelassen werden, wenn betriebstechnisch eine zwingende Erfordernis nachgewiesen wird und Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Brandschutzes nicht bestehen.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

a

- 1.4.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

§§12,14 BauNVO

1.6 Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports § 9 (1) 4 BauGB

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

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).

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.

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben 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 Mischwasser-/Schmutzwasser-Leitungen).

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.

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.

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

1.10 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

In den Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.



1.10.1 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Eingrünung

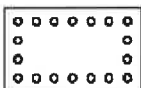
1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25 BauGB

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringierung, -minimierung

§ 9 (1) 20 BauGB



1.11.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 20,25a BauGP



1.11.1.2 Pflanzgebot

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.11.1.3 Innerhalb der Baugrundstücke sind sonstige Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden sowie Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten oder als Grünflächen anzulegen.

§ 9 (1) 20 BauGB

Einsatz von Leuchtmitteln mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum zum Schutz von Insekten. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von <2700 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. In Richtung der Rauns dürfen keine Lichtquellen angebracht werden.

Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist und bei der Herstellung dieser Bodenschichten die gängigen Vorgaben zum Umgang mit dem Boden (DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915–6-2018) beachtet werden.

Auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaubare Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu lockern.

Aufschüttungen: Oberboden darf nicht überschüttet werden.

1.11.2 Pflanzlisten

Bäume:

- Feldahorn	(Acer campestre)
- Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
- Schwarzerle/Roterle	(Ainus glutinosa)
- Hain - Weißbuche	(Carpinus betulus)
- Esche	(Fraxinus excelsior)
- Wildapfel	(Malus communis)
- Zitterpappel	(Populus tremula)
- Vogelkirsche	(Prunus avium)
- Traubenkirsche	(Prunus padus)
- Wildbirne	(Pyrus communis)
- Stieleiche	(Quercus robur)
- Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
- Winterlinde	(Tilia cordata)
- Spitzahorn	(Acer platanoides)
- Rotbuche	(Fagus sylvatica)
- Traubeneiche	(Quercus petraea)
- Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
- Apfel / Hochstämme	in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme	in Lokalsorten

- Zwetschgen / Hochstämme

Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Grauweide (Salix incana)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Hanfweide (Salix viminalis)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Kletterpflanzen:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
- (Parthenocissus tric. Veitchii)

Hecken:

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

1.12.1 Planbereich

§ 9 (7)

BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes

1.12.3 Nutzungsschablone

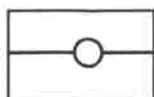
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – ./.
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) / Gebäudehöhe (GH)
in Meter über EFH
- 6 – Bauweise

2. Hinweise

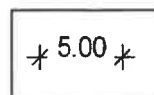
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



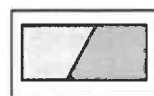
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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>.

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.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. 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.

2.5 Niederschlagswasser

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.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

2.6 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Reflektion des polarisierten Lichts < 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %)

2.7 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

2.8 Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

2.9 Klimaschutzgesetz (KSG-BW)

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

Hinweis:

Befreiung von der Photovoltaik-Pflicht muss begründet beantragt werden.

2.10 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)

Nach § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

2.11 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden

2.12 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500 m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

2.13 Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

2.14 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geologie

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.

Geochemie

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.

Angewandte Geologie

Es wird darauf hingewiesen, dass keine fachtechnische Prüfung 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.

Ingenieurgeologie

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.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

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.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und

maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Begründung in der Fassung vom 08.08.2025

Wilhelmsdorf, den 01.12.2025

.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Änderungsbereich
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Erfordernis der Planung / Verfahren
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
6. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ mit 2.595 m² umfasst das Flurstück Nr. 180/5 sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Weiheräcker“ Flurstück Nr. 169/2.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche „Weiheräcker“ Flurstück Nr. 169/2,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 169,
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 180/15,
Im Westen	durch die öffentliche Verkehrsfläche „Rotäcker“ Flurstück Nr. 180.



Luftbild ohne Maßstab

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rotäcker I – 1. „Änderung“, rechtskräftig seit 2000.

4. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Eigentümer des Flurstücks 180/5 ist auf die Gemeinde zugekommen, mit dem Wunsch, dass der Bebauungsplan in der Form geändert werden soll, dass die Grünfläche nach Westen und die Baugrenze nach Osten parallel zur Grundstücksgrenze verschoben wird.

Mittlerweile wurde im Norden die Straße Weiheräcker gebaut, so dass die damalige Gewerbefläche um die Verkehrsfläche reduziert werden musste.

Der Bebauungsplan soll im Bereich des Flurstückes 180/5 geändert / angepasst werden.

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan soll nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Das um die Verkehrsfläche reduzierte Flst. 180/5 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Im Bereich der Nordostecke wurde eine ca. 275 m² große private Grünfläche festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde im vorliegenden Änderungsbereich ergänzt.
Die private Grünfläche (um die Verkehrsfläche reduziert) wurde nach Westen verlagert, das Baufeld wurde entsprechend angepasst.
Alle weiteren, bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Zusammenfassung der geplanten Änderungen:

- Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche,
- Verlegung der im Gewerbegebiet geplanten privaten Grünfläche von Osten nach Westen,
- Anpassung des Baufeldes,
- Anwendung der aktuellen Rechtsgrundlagen.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 03.06.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 26.06.2025 lag der Bebauungsplan vom 03.07.2025 bis 06.08.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 08.08.2025

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

Langenargen, den 23.09.2025

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

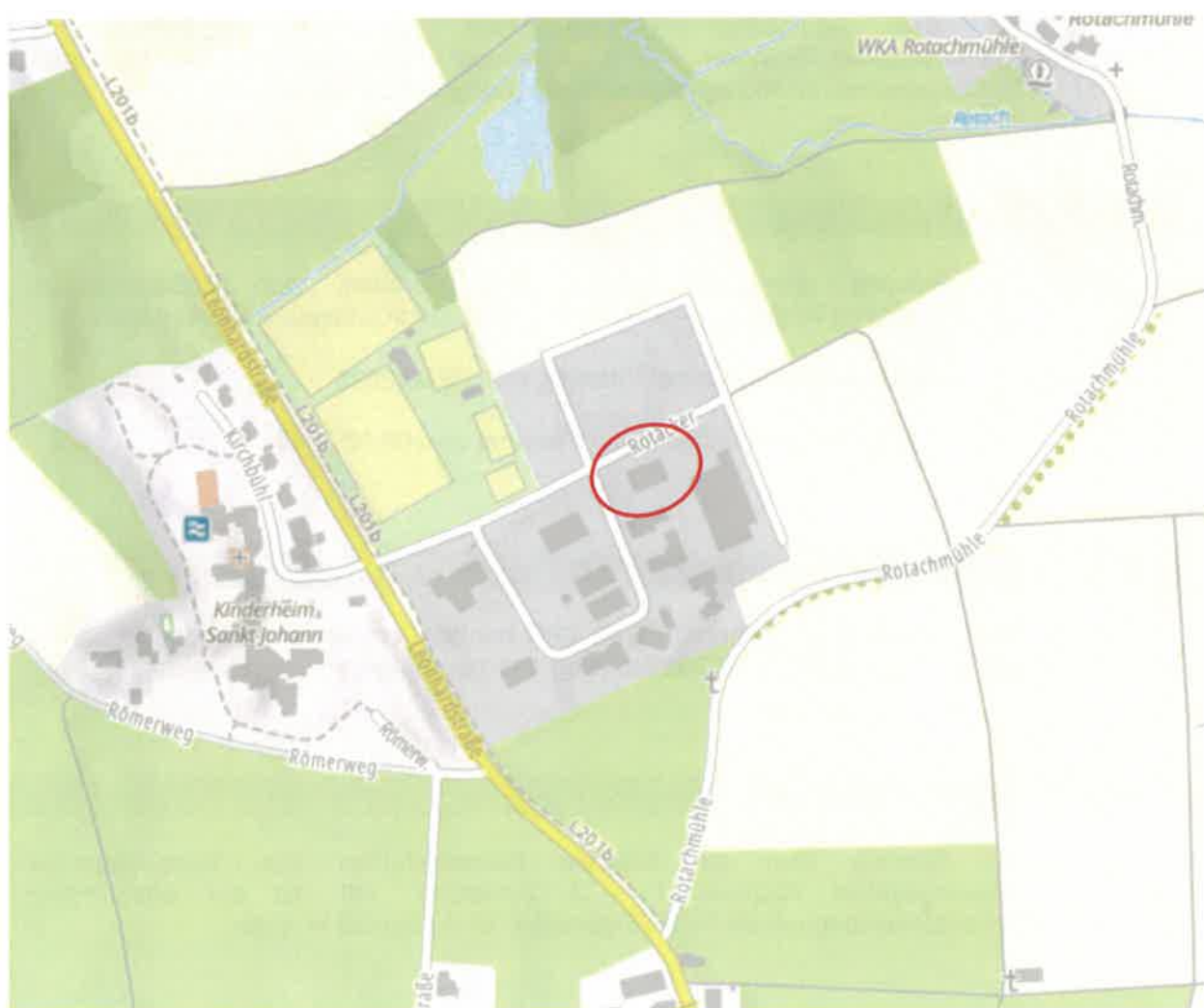
Wilhelmsdorf, den 01.12.2025

.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

Fassung vom: 08.08.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für
Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl.
S. 422) m.W.V. 25.11.2023

**Gemeindeordnung (GemO) für
Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.
698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der
Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 22.09.2025
die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3.
Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist
mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung
„Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche
Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 08.08.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 08.08.2025

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen
Bekanntmachung am 09.10.2025 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wilhelmsdorf, den 01.12.2025


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

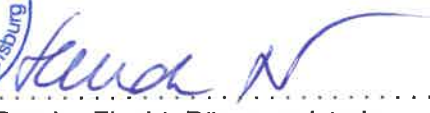
Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 22.09.2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wilhelmsdorf, den

01.12.2025




Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Glänzende, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie stark reflektierende Materialien an den Außenflächen - Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen. Fertigteilelemente aus Beton oder Gasbeton können zugelassen werden. Teile der Außenwandflächen können mit Holz verkleidet werden.

Andere Materialien können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Grelle Farben und firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.

1.2 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Zur Dachdeckung dürfen keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

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.

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

1.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sollten für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) verwendet werden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder

Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die künftigen Bauherren verpflichten sich, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

1.4 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind.

Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Mauern und Gabionenwände sowie exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan. Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

1.5 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen.

Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.08.2025

Wilhelmsdorf, den

01.12.2025



Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ mit 2.595 m² umfasst das Flurstück Nr. 180/5 sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Weiheräcker“ Flurstück Nr. 169/2.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

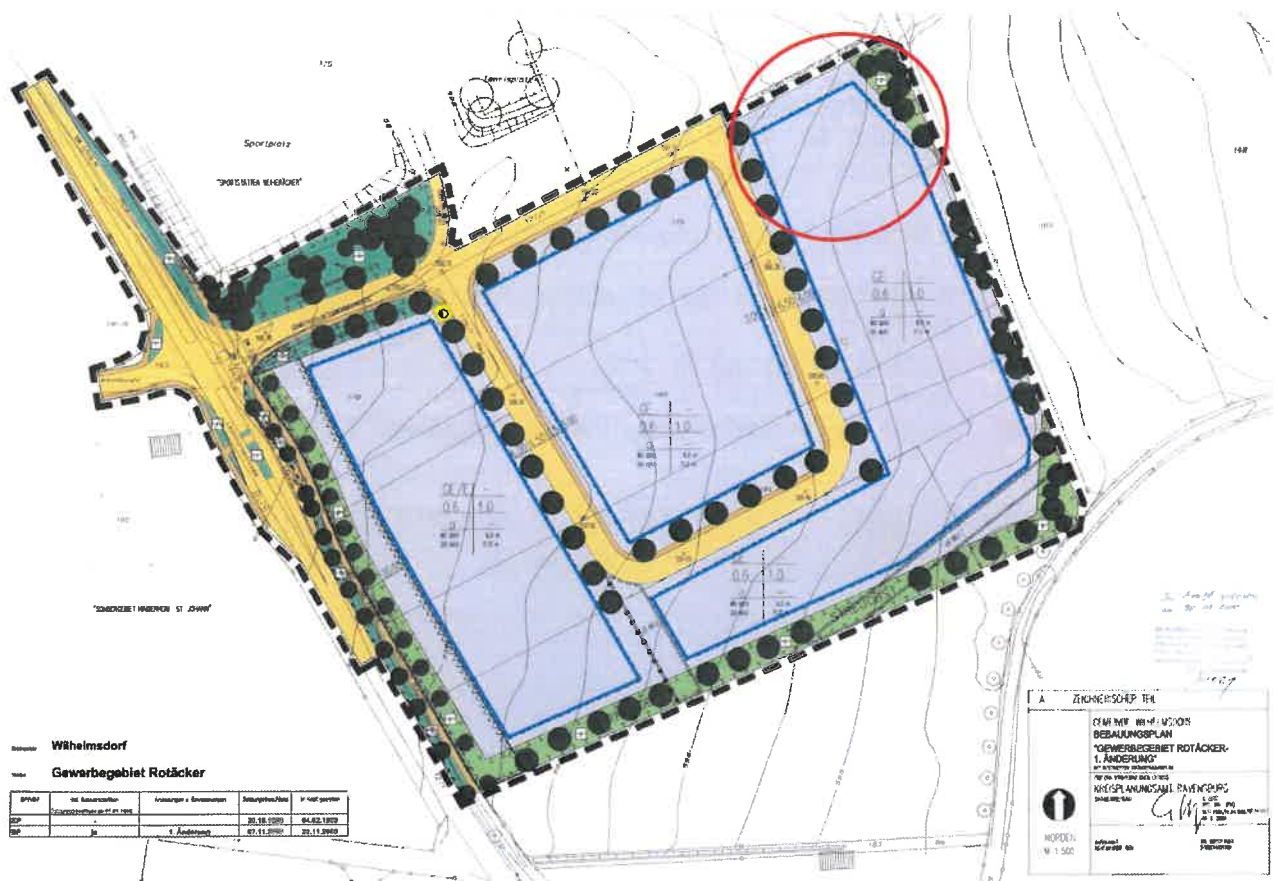
Im Norden	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche „Weiheräcker“ Flurstück Nr. 169/2,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 169,
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 180/15,
Im Westen	durch die öffentliche Verkehrsfläche „Rotäcker“ Flurstück Nr. 180.



Luftbild ohne Maßstab

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rotäcker I – 1. „Änderung“, rechtskräftig seit 2000.



4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Änderungen:

Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich in Bezug auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 03.06.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotäcker I – 3. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 26.06.2025 lag der Bebauungsplan vom 03.07.2025 bis 06.08.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 08.08.2025

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

Langenargen, den 23.09.2025.


.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Wilhelmsdorf, den 01.12.2025


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Bebauungsplan Rotäcker – 3. Änderung“

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 03.06.2025 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am | 26.06.2025 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 03.06.2025 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 26.06.2025 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 09.05.2025 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 03.07.2025
06.08.2025 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 22.09.2025 |

Wilhelmsdorf, den 01.12.2025


Sandra Flucht, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 22.09.2025 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.


Wilhelmsdorf, den 01.12.2025


Sandra Flucht, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 09.10.2025

Wilhelmsdorf, den 01.12.2025


Sandra Flucht, Bürgermeisterin

**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

Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

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).

B. Gewerbeaufsicht, Altlasten/Bodenschutz, Vermessung/Flurbereinigung

[X] keine Anregungen

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 zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

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 Rotacker 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 Gewerbebetrieben 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
<p>2. Hinweise Nicht beschichtete Metaldächer 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 Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>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.</p> <p>Es wird empfohlen, die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.</p> <p>E. Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die ÖBV Ziffer 1.2 werden entsprechend ergänzt.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<p>F. Verkehr <u>Sichtfelder:</u> Die jeweilige Ausfahrtsicht von den Flurstücken 180/15 und 180/12 darf durch die geplante Grünfläche nicht nachteilig beeinträchtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Belange der Feuerwehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung obliegt der Gemeinde.</p>
<p>2.2 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 24.07.2025</p> <p>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:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmassen" 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.</p> <p><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.</p> <p><u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Festsetzungen</p>

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<p>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.</p>	Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.
<p><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.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.</p>
<p><u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><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.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.</p>
<p><u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>3. Landesbergdirektion <u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>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.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Festsetzungen Ziffer 2.14 der Hinweise ergänzt.</p>
<p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und</p>	

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:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigelegtem 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.

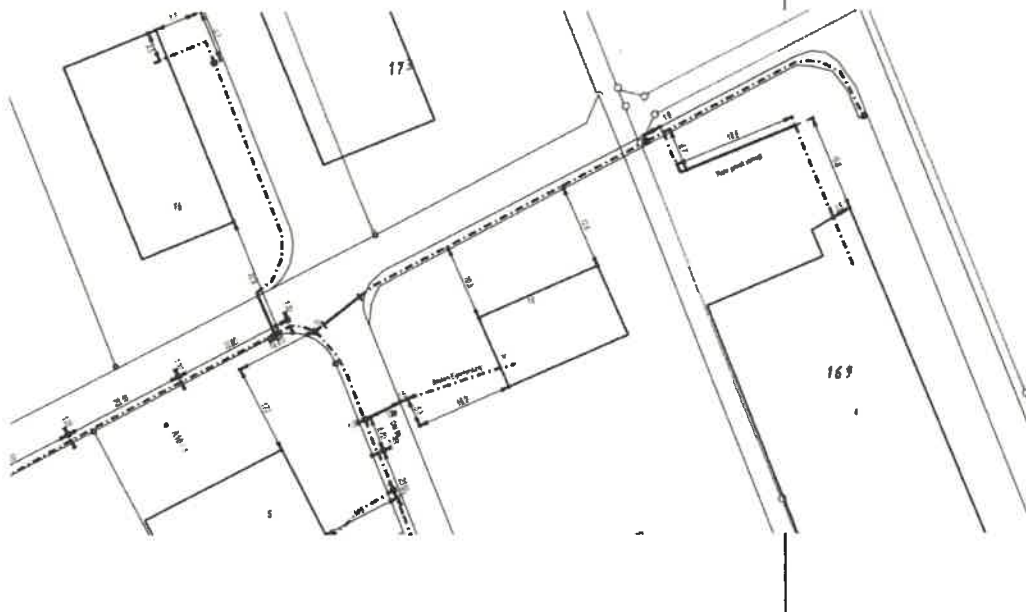
Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei)

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.



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

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