

Gemeinde Wilhelmsdorf Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 10.12.2019 Büro Sieber, Lindau (B)
07.04.2020

1 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

- 1.1 Die im Rahmen des Unterrichtungs- und Erörterungstermins vom 15.07.2019 von den anwesenden Bürgern vorgebrachten Fragen konnten während des Unterrichtungs- und Erörterungstermins beantwortet werden. Anregungen, die eine Behandlung durch den Gemeinderat erforderlich machten, wurden nicht geäußert (ein Protokoll über den Unterrichts- und Erörterungstermin liegt vor).

2 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

- 2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 10.12.2019 bis zum 28.02.2020 aufgefordert.

- 2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. Neckar (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
- Polizeidirektion Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Geschäftsstelle Ravensburg (keine Stellungnahme)

- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Fleischwangen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Ostrach (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Illmensee (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Deggenhausertal (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Horgenzell (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Wilhelmsdorf (keine Stellungnahme)
- VG Horgenzell (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Guggenhausen (Stellungnahme ohne Anregung) (keine Stellungnahme)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt

2.3.1	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 24.02.2020:	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/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 04.09.2018 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		<i>Stellungnahme vom 04.09.2018:</i>	Abwägung/Beschluss:

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 Abschwemmungen 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 Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlun-

Die Stellungnahme vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 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.

		<p><i>gen 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.</i></p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	
2.3.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 25.02.2020:</p>	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>(1) Raumordnung/Bauleitplanung</p> <p>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.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,13 ha, die Änderung des Flächennutzungsplanes einen ca. 2,29 ha großen Bereich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitende Darstellung des Sachverhalts wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass bzgl. des Bedarfsnachweises keine Einwendungen vorgebracht werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Mit Blick auf den vorgelegten Bedarfsnachweis werden keine Einwendungen vorgebracht.</p>	
<p>(2) Raumordnung/Einzelhandel</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt der VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf die Aufstellung des Bebauungsplans "Rotäcker III" sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.</p> <p>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.</p> <p>Als Art der Nutzung werden gewerbliche Bauflächen (Flächennutzungsplan) bzw. Gewerbegebiete (Bebauungsplan) ausgewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitende Darstellung des Sachverhalts zur geplanten Nutzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

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)

Abwägung/Beschluss:

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 2.7.0Z (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

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.

der Gewerbegebiete 1 und 2 sowie die Erläuterungen hierzu in der Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechend der oben ausgeführten Änderungen angepasst.

II. Belange der Landwirtschaft

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

Abwägung/Beschluss:

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 Baufenster

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.

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.

Es erfolgt keine Planänderung.

		Bei den planexternen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht agrarstrukturelle Belange hinreichend berücksichtigt.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur erfolgten Berücksichtigung agrarstruktureller Belange wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		III. Belange des Straßenwesens 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/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass seitens des Straßenwesens keine Einwendungen erhoben werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		IV. Naturschutz Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 20.02.2020:	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.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		Der Regionalverband bringt zum oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.	
2.3.4	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 28.02.2020:	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/Beschluss: 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.
2.3.5	Landratsamt Ravensburg, Verkehr Stellungnahme vom 28.02.2020:	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/Beschluss: 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. Es erfolgt keine Planänderung.

2.3.6	Landratsamt Ravensburg, Abwasser Stellungnahme vom 28.02.2020:	Das Niederschlagwasser soll über Retention eingeleitet werden. In Punkt 7.2.8.5 / 8.2.1.4 ist fälschlicherweise Versickerung angegeben.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die fälschlicherweise verwendeten Begriffe ausgetauscht.
2.3.7	Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer Stellungnahme vom 28.02.2020:	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage. 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/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Gewässerläufen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		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/Beschluss: Die Stellungnahme zum Oberflächenabfluss wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung wird darauf geachtet, den zukünftigen Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nicht zu erhöhen. Es erfolgt keine Planänderung.

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/Beschluss:

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.

Es erfolgt keine Planänderung.

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.

Abwägung/Beschluss:

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.

<p>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.</p> <p>Die Gewässerböschungsoberkante ist in den Planunterlagen einzutragen.</p>	
<p>Ausgleichsmaßnahme an der Rotach</p> <p>Die geplante Ausgleichsmaßnahme an der Rotach auf Flst. Nr. 222 befindet sich zum Teil im Überschwemmungsgebiet (ÜSG).</p> <p>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.</p> <p>Eine nachteilige Auswirkung durch die Pflanzung auf unterliegende Bebauung sollte daher zuvor ausgeschlossen werden.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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) von Hr. Stadelmaier am 03.12.2019 als „von der UNB als genehmigungsfähig angesehen“ und wird somit beibehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Hinweise</p> <p>Starkregen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 Oberflä-</p>

		<p>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).</p> <p>Es sollten daher bereits in der Bauleitplanung ausreichende Vorsorge-maßnahmen 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/</p>	<p>chenwasser aus dem direkten Gebiet des Bebauungsplanes ist im Entwässerungskonzept berücksichtigt und wird in den geplanten Retentionsbecken zurückgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.8	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 28.02.2020:</p>	<p>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.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>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:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Folgenden wird detailliert zu den aufgeführten Punkten Stellung bezogen:</p>
		<p>Auswirkungen von Lärm und Licht auf die Artengruppen "Fledermäuse und Vögel":</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Im Artenschutzgutachten (12.11.2019) muss näher auf die Auswirkungen von Lärm und Licht auf die Artengruppen "Fledermäuse und Vögel" eingegangen werden.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p>

	<p>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.</p> <p>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 Nachweisorde 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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Als weiteres Problem ergeben sich die Lichtemissionen. Brutvögel können durch einen Lichteinfall in ihre Nester gestört werden. Zudem wurden bei den Detektorkontrollen teilweise auch lichtensible Fledermausarten festgestellt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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</p>

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

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.

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 Röhricht- 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 häufig offene magere Grünlandstrukturen und häufig 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/Beschluss:

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).

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/Beschluss:

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 Gehölzbepflanzung im Bereich der Grünfläche umfasst das nördliche Drittel der Ost-

	<p>grenze des Plangebietes und schirmt damit bereits angrenzende Streuobst-Gehölze nordöstlich des Plangebietes ab, so dass die Gefahr einer vorhabenbedingten Störung weiter minimiert wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Einleitung von Oberflächenwasser in die Rotach:</p> <p>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).</p> <p>Es ist daher durch eine geeignete Vorreinigung/Filterung sicherzustellen, dass (auch im Havariefall) kein schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser in die Rotach gelangen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Anregungen und Bedenken</p> <p>2.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB, externe Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Herstellung Auwaldstreifen an der Rotachsäge:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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) von</p>

<p>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.</p>	<p>Hr. Stadelmaier 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:</p> $19 \text{ ÖP (34.51)} + 10 \text{ ÖP (35.11)} = 29 \text{ ÖP}$ $29 \text{ ÖP} / 2 = 14,5 \text{ ÖP} \approx 15 \text{ ÖP}$ <p>Zur Klarstellung wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergänzt. Die Bewertung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens wird auf 21 ÖP herabgesetzt.</p>
<p>Grünlandextensivierung im Pfrunger Ried:</p> <p>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.</p> <p>Eine detaillierte Betrachtung kann erst erfolgen, wenn diese Unterlagen vorgelegt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 beigelegt. 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.</p>
<p>Monitoring</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Die Nutzung und Pflege der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist durch ein wiederkehrendes Monitoring über einen längeren Zeitraum abzusichern.</p>	<p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Sicherung von Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB Pkt. 3, S. 12 2. Abs. "Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen" bitte ergänzen, da er so nicht ganz richtig ist:</p> <p>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.</p> <p>Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist zur rechtlichen Sicherung nicht das richtige Instrument.</p> <p>Bei gemeindeeigenen Flächen ist eine Selbstverpflichtungserklärung ausreichend.</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Nachweis vorzulegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p>

		<p>Landschaftsbild</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.9	<p>Handwerkskammer Ulm</p> <p>Stellungnahme vom 26.02.2020:</p>	<p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.10	<p>Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten</p> <p>Stellungnahme vom 07.02.2020:</p>	<p>Die Gemeinde Wilhelmsdorf möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Rotäcker III" das Gewerbegebiet erweitern. Es liegen bereits Anfragen von Gewerbebetreibenden vor.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zustimmung der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben zum Bebauungsplan „Rotäcker III“ wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2.3.11	Vodafone BW GmbH, Kassel Stellungnahme vom 25.02.2020:	Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten und Mitverlegungen sind nicht geplant.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.12	Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen Stellungnahme vom 18.02.2020:	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	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Erschließung des Gebietes mit Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
2.3.13	Netze BW GmbH, Stuttgart Stellungnahme vom 20.02.2020:	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans und der o.g. Flächennutzungsplanteiländerung unterhalten wir elektrischen Anlagen.</p> <p>Unsere Stellungnahme des Bereichs Netzplanung Süd vom 17. August 2018 hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Wir haben daher zum Bebauungsplan und zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.08.2020 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 17.08.2020:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus der Netze BW - Umspannstation gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Um-</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme 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.</p> <p>Auf die Möglichkeit, dass die Errichtung kundeneigener Umspannstationen erforderlich sein könnten, wird hingewiesen. Hierzu werden die "Ergänzenden Hinweise" im Textteil des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.</p>

	<p><i>spannstationen errichtet werden. Bitte weisen Sie mögliche Bauinteressenten darauf hin, dass Sie sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</i></p>	
--	---	--

3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 mit der Entwurfsfassung vom 10.12.2019 statt.
- 3.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

- 4.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

4.1.1	Büro Sieber Vorschlag vom 08.05.2020:	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/Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.
-------	---	--	--

5 Beschlüsse zum Verfahren

- 5.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 10.12.2019 zu eigen.
- 5.2 Die in der Gemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage.
- 5.3 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 08.04.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.04.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Wilhelmsdorf, den 26.05.2020

6 Anlagen

- 6.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 24.02.2020 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 6.2 Lageplan zur Stellungnahme vom 18.02.2020 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Reutlingen
- 6.3 Lageplan zur Stellungnahme vom 20.02.2020 / 17.08.2018 der Netze BW GmbH, Stuttgart