

## **Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2020 den Entwurf zum Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 08.04.2020 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteiles Zussdorf der Gemeinde Wilhelmsdorf. Es ist Teil des Gewerbegebietes "Rotäcker". Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich der Sport- und Tennisplatz der Gemeinde. Südlich an das Plangebiet schließen gewerblich genutzt Flächen an. Das Plangebiet umfasst folgende Fl.-Nrn. 170/1 (Teilfläche), 171, 172, 173, 173/1 (Teilfläche), 174, 177/1 (Teilfläche) der Gemarkung Zussdorf. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt. Ein Teil der Ausgleichsflächen liegt auf planexternen Grundstücken. Diese sind die Fl.-Nr. 222 (Gemarkung Esenhausen), Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1012/1, 1019/1 und 1019/2 (Gemarkung Esenhausen) sowie die Fl.-Nrn. 464/2, 466/2 und 467/1 (Gemarkung Pfrungen). Es wird darauf hingewiesen, dass sich der konkrete Zuschnitt der Fläche(n) im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.04.2020 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom 15.06.2020 bis 29.06.2020 im Rathaus der Gemeinde Wilhelmsdorf (Saalplatz 7, 88271 Wilhelmsdorf), Zimmer 20 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 08.00 bis 12.15 Uhr und zusätzlich Montag von 14.00 bis 16.00 Uhr und Donnerstag von 15.00 bis 18.00 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist.)

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.04.2020 und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden:

<http://www.gemeinde-wilhelmsdorf.de/bauleitplaene+im+beteiligungsverfahren.html>

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 08.04.2020 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotop, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische

Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 10.09.2018 im Landratsamt Ravensburg mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg (zu den Themenfeldern Schutzgebiete, Naturdenkmäler, FFH-Lebensraumtypen)
- Umweltbezogene schriftliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Belangen der Landwirtschaft und des Flächenverbrauches), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik und allgemeinen Hinweisen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung) und des Landratsamtes Ravensburg (zum Immissionsschutz, den Oberflächengewässern, Bodenschutz, Forst (Waldbiotope), Abwasser, Grundwasser und Altlasten).
- Stellungnahmen im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligungsrunde gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Fassung vom 10.12.2019 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu Hinweisen zur Bohrdatenbank und geowissenschaftlichem Naturschutz), des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Überplanung landwirtschaftlicher Flächen), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bauleitplanung (zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz (zu Auswirkungen von Lärm und Licht auf Fledermäuse und Vögel, Einleitung von Oberflächenwasser in die Rotach, Herstellung eines Auswaldstreifens an der Rotachsäge, Grünlandextensivierung im Pfrunger Ried, Monitoring, Sicherung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Landschaftsbild) und des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer (zu Gewässerläufen, Oberflächenabfluss, Gewässerrandstreifen, Ausgleichsmaßnahme an der Rotach und Hinweisen zum Umgang mit Starkregen)
- Geotechnisches Gutachten, Gewerbegebiet Rotäcker III in Wilhelmsdorf vom 27.09.2019 der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH
- Bodenschutzrechtliche Bewertung des Oberbodens; Unbedenklichkeitsnachweis für den gewachsenen Unterboden, Gewerbegebiet Rotäcker III in Wilhelmsdorf vom 06.11.2019 der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan Rotäcker III, Gemeinde Wilhelmsdorf des Büros Sieber in der Fassung vom 12.11.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), ergänzt am 05.05.2020

- Gutachten zu den Stickstoffeinträgen in einem Naturdenkmal und in Biotopen zum Bebauungsplanverfahren Rotäcker III, Gemeinde Wilhelmsdorf der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 22.11.2019

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel mit der Auslegung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Da es sich um eine erneute Auslegung des Entwurfes handelt wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planes abgegeben werden können. Diese sind im Einzelnen:

- Änderung der Festsetzung "Gewerbegebiet 1" und "Gewerbegebiet 2"
- Änderung der Festsetzung zur Gesamthöhe
- Änderung der Festsetzung zur Retention von Niederschlagswasser in den Baugebieten
- Änderung der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens in Text und Plan
- Ergänzung eines Hinweises zu vorhandenen Böschungen
- Ergänzung eines Hinweises zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Ergänzung der sonstigen Hinweise
- Überarbeitung der Eingriffsausgleichsbilanzierung und des Ausgleichskonzeptes mit Aufnahme einer zusätzlichen Ausgleichsfläche
- Ergänzung des in Fortschreibung befindlichen Regionalplanes unter "Übergeordnete Planungen" in der Begründung
- Ergänzung der Begründung unter "Planungsrechtliche Vorschriften"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Wilhelmsdorf, den 04.06.2020

Sandra Flucht  
Bürgermeisterin