

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 09.04.2020



**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG)
Horgenzell/Wilhelmsdorf
Zusammenfassende Erklärung zur
6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker II"
der Gemeinde Wilhelmsdorf**

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

- 1.1 Für die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 15.10.2019 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Äußerung:

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

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

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet, die Abwägung zur Stellungnahme findet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Bebauungsplan "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Arten, Biotope, Lebensräume" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Rotäcker III" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Neupflanzung von Gehölzen (Feldgehölz, Strauchgruppen, Baumreihe, Einzelbäume) auf öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Baugrundstücken
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Kontingentierungen von Stickstoffausstoß zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die benachbarten Stickstoffempfindlichen Lebensräume
- Festsetzung von Stoffen, die mit Niederschlag in Berührung kommen, um Verunreinigung der Böden und Gewässer zu minimieren
- insektenschonende Außenbeleuchtung mit Vorgaben zur maximalen Lichtpunkthöhe und die Verwendung von Werbeanlagen
- Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3%).

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume

(Verlust der Ackerfläche) und Boden (großflächige Versiegelung). Die Eingriffe können durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Durch die geänderte räumliche Darstellung der Flächen in "Gewerbegebiet in Planung" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung und der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Äußerung:

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

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

Stellungnahme:

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

1.3 Artenschutz, § 44 BNatSchG

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

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

Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Prüfgegenstand sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen

Vogelarten. Soweit erforderlich, können dafür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte stehen und bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein.

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

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

Das beigelegte Artenschutzgutachten ist unzureichend.

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

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

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

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

1.4 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

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

1.5 Insektenschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Schutzgebieten sind Photovoltaikanlagen nur mit gering reflektierenden / polarisierenden Module (6 % Reflexion) zulässig (Insekten-Fehlleitung). Eben-

falls ist die Beleuchtung insektenfreundlich (bevorzugt LED-Lampen, nur mit nach unten gerichteten, insektenverträglichen Lampen), auszuführen. Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung und PV-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts im Bebauungsplan festzusetzen.

1.6 Eingrünung

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

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der höheren Naturschutz-behörde betroffen sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG sind auf Ebene Flächennutzungsplan (FNP) im Rahmen einer überschlägigen Prüfung zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, dass dem Plangebiet keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen und ggf. notwendige Maßnahmen auf den nächsten Ebenen bewältigt werden können.

Dies kann anhand dem vorliegendem Umweltbericht zum FNP sowie aus dem parallel laufenden Bebauungsplan (BP)-Verfahren noch nicht abgeleitet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Folgende artenschutzrechtlichen Aspekte sind noch nicht gelöst:

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

Insbesondere muss im Artenschutzgutachten vom 12.11.2019 näher auf die Auswirkungen von Lärm und Licht auf die Artengruppen "Fledermäuse und Vögel" eingegangen werden.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den artenschutzrechtlichen Aspekten wird zur Kenntnis genommen. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird um eine detaillierte Betrachtung der Auswirkung von Lärm und Licht auf die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel ergänzt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Betrachtung kurz zusammengefasst. Darüber hinaus wird auf Bebauungsplanebene eine weitere Minimierungsmaßnahme festgesetzt.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

als Brutvögel nachgewiesen wurden. Eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Lichteinwirkungen ist für keine der betroffenen Arten nachgewiesen.

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

Der Kuckuck wird gemäß Garniel und Mierwald (2010) der Gruppe 2 (Brutvögel mit mittlerer Lärmempfindlichkeit) zugerechnet. Auf Grund eines Schwerpunktes der Balzaktivitäten im Luftraum ist die geschätzte Wirksamkeit der Lärminderung durch Abschirmungsmaßnahmen nach Garniel und Mierwald (2010) in der Regel nur gering. Das im Anhang 01 dargestellte Revierzentrum des Kuckucks stellt den Mittelpunkt des sog. "Papierreviers", d.h. das Zentrum der verschiedenen 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.

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Stellungnahme:

Es wird daher vorgeschlagen, auf der im Norden gelegenen öffentlichen Grünfläche eine ausreichend dimensionierte Verwallung (Aufstandsfläche 6 m, Höhe 2,5m) 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 hälftig offene magere Grünlandstrukturen und hälftig dichte Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Heckengehölzen aufweisen. Auf der Nordseite wären Feldgehölzstrukturen zu entwickeln.

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

Leider ist nicht bekannt, wo sich die Quartierstandorte der Fledermäuse befinden. Es ist beispielsweise denkbar, dass diese in der östlich gelegenen Streuobstwiese lokalisiert sind. Um auszuschließen, dass hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können, ist hier ebenfalls eine Gehölzbepflanzung als Minimierungsmaßnahme vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der 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).

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

Stellungnahme:

Rotach:

Oberflächenwasser soll nach Retention in die Rotach eingeleitet werden. Die Rotach ist im fraglichen Bereich im Zielartenkonzept des Landes hinterlegt (Pr. 1) und es gibt einen Nachweis für ein Vorkommen der Groppe (aus dem Jahr 2002). Es ist daher durch eine geeignete Vorreinigung/Filtrierung sicherzustellen, dass (auch im Havarie Fall) kein schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser in die Rotach gelangen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Einleitung von Oberflächenwasser in die Rotach wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet, die Abwägung zur Stellungnahme findet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Bebauungsplan "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf.

Stellungnahme:

Unter Nr. 4.2.1.1, S. 15 ist u.a. vermerkt, dass in den Röhrichtbeständen keine wertgebenden Vogelarten nachgewiesen werden konnten. Dies widerspricht dem Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan und ist richtig zu stellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zum Vorkommen wertgebender Vogelarten wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsaufnahme im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird in diesem Punkt berichtigt.

Stellungnahme:

1.2 Darstellung Grünkorridor im Norden § 5 (2) Nr. 10 BauGB

Der notwendige bzw. geplante Grünkorridor zum Schutz der angrenzenden Schutzgebiete (Biotope/ND/FFH-Lebensraumtypen) muss entsprechend der Planung im Bebauungsplan als "Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft" bzw. ggf. als "Grünfläche" auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Darstellung eines Grünkorridors wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Flächennutzungsplan ist ein von Hand gezeichneter Plan mit deutlicher Parzellenunschärfe. Die geforderte Darstellung einer Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft oder einer Grünfläche wäre in diesem Fall auf Grund der Größe des Änderungsbereiches und des Maßstabes nur schwer lesbar. Zudem erfolgt die Sicherung des Grünkorridors durch die Festsetzung der Grünflächen im parallel aufzustellenden Bebauungsplan. Die Flächen dienen nicht nur als Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den nördlich liegenden Biotopen, sondern auch der Entwässerung des Änderungsbereiches. Es ist daher nicht zu befürchten, dass die festgesetzten Grünflächen als Bauflächen überplant werden. Auch wurde beispielsweise bei der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes keine der Grünflächen dargestellt, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rotäcker" (in Kraft getreten am 30.11.2000) festgesetzt wurden. Eine Darstellung der Grünflächen in der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden grenzt der Bereich an eine Straße und bestehendes Gewerbe, im Westen an einen Sportplatz und im Osten an offene Landschaft.
- Bei der potenziell natürlich vorkommenden Vegetation handelt es sich um Waldmeister-Tannen-Buchenwälder; örtlich um Bergahorn-Eschen-Feuchtwälder oder Eschen-Erlen-Sumpfwälder.
- Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich im nördlichen Bereich, angrenzenden an die Feuchtlebensräume kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Infolge intensiver Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiger Bodenumbau, Einsaat von Kulturpflanzen) sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.

- Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege, bestehender gewerblicher Nutzung und des Sportplatzes stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Mögliche Vorkommen geschützter Vogelarten in den Röhrichtbeständen sowie auf der Fläche des Änderungsbereiches konnten im Zuge einer Relevanzprüfung nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen der nachfolgend durchgeführten Brutvogelkartierung konnten insgesamt 19 wertgebende Vogelarten nachgewiesen werden. Als Brutvogel oder Nahrungsgast innerhalb des Änderungsbereiches wurden Goldammer, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rohrammer und Star festgestellt (Artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber in der Fassung vom 12.11.2019).
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Nördlich des Änderungsbereiches grenzt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531). Das Biotop ist nach BNatSchG geschützt als Röhrichte und Großseggen-Riede sowie nach NatSchG als Feldhecken und Feldgehölze. Dabei handelt es sich um ein gut ausgeprägtes, nicht beeinträchtigtes Schilf-Röhricht mit 95 % Ufer-Schilfröhricht.
- Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich zwei gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Erlenwald W Rotachmühle" (Nr. 2-8122-436-5053) und "Tobel mit Bachlauf bei Rotachsäge" (Nr. 2-8122-505-414). Bei den Biotopen handelt es sich zum Teil um FFH-Lebensraumtypen (LRT 9EO "Auenwälder mit Erle, Esche und Weide"). Zudem sind die Waldbiotop mit den Waldfunktionen "sonstiger Wasserschutzwald" und "Erholungswald Stufe 1 b" belegt.
- Ebenfalls nördlich und deckungsgleich mit den gem. § 30 BNatSch geschützten Offenlandbiotops und Waldbiotops befindet sich das Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531).
- Hinzu kommt eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und des angrenzenden Gewerbegebietes.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Lebensräume der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.

- In Folge der heranrückenden Bebauung kann das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt werden. Besonders die Stickstoffempfindlichen kartierten FFH-Lebensraumtypen können von der Änderung betroffen werden. Genauere Untersuchungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.
- Die Vielfalt der Lebensräume kann sich durch eine mögliche Bebauung erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten können die neuen Lebensräume keinen Raum bieten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Stickstoffkontingentierung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert und der Eingriff in das Schutzgut als unerheblich bewertet werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Die maximal zulässige Lichtpunkthöhe im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und den öffentlichen Grünflächen im Norden beträgt 4,50 m. In Kombination mit der lichtabschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude soll so eine Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermausarten vermieden werden. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um die Durchlässigkeit der Landschaft zu wahren, sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

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

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

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

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmassen 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 Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

Die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei der Flächennutzungsplanung ist nur dann ausreichend möglich, wenn Art, Qualität, Funktionen und flächige Verteilung der Böden, Topographie und ihre Nutzung im Planungsgebiet, insbesondere der ausgewiesenen Flächen, und die Auswirkungen der Maßnahme auf die betroffenen Böden und die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern bekannt sind.

Für eine Abwägung sind alternative Standorte vorzuschlagen, darzustellen bzw. zu prüfen.

Eine ordnungsgemäße, sachgerechte Abwägung und erforderliche Gewichtung der Belange des Bodenschutzes ist durchzuführen.

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollten erst Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen in der Verwaltungsgemeinschaft geprüft

werden und Baulücken geschlossen werden. Im bestehenden FNP ist z.B. südlich des geplanten Standortes das Flst.-Nr. 168 nicht bebaut.

2. Bedenken und Anregungen

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

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

3. Hinweise

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

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

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

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

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

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Stellungnahme vom 24.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Die Stellungnahme vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 04.09.2018 wird zur Kenntnis genommen. Es wird richtig angenommen, dass bereits für die parallel verlaufende Aufstellung des Bebauungsplanes ein Geotechnisches Gutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (27.09.2019) vorliegt. 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 parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird daher nicht als erforderlich angesehen

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht ist der Änderungsbereich der Jungmoränenlandschaft des Voralpenlandes zuzuordnen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) treten verbreitet Pseudovergleytes Kolluvium, Pseudogley-Kolluvium, Gley-Kolluvium aus holozänen Schwemmsedimenten auf. Die Bodentypen sind teilweise lessiviert und besitzen eine große Sohlmächtigkeit.
- Bei den Böden handelt es sich um Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun, lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen.
- Laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft "Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH" für Rotäcker III vom 21.08.2019 (Versuchsdatum) handelt es sich bei den vorkommenden Böden vor allem um sandig kiesigen zum Teil auch tonigen Schluff; mehr oder weniger humos. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.
- Böden aus Schluff werden als sehr ertragsreich mit mittleren bis hohen Nährstoffreserven eingeschätzt. Auf Grund der guten Bodenstruktur mit ausreichendem Porenvolumen ist die Durchlüftung gut und es wird genügend nutzbares Wasser gespeichert. Zudem weisen sie eine hohe Infiltrationsrate auf.
- Böden mit einem sehr hohen Schluffanteil neigen wegen des weniger stabilen Bodengefüges zu Verschlammung und Verdichtung. Hier kann es infolge starker Niederschläge durch Wassererosion zu Boden- und Nährstoffverlusten führen.
- Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Im Falle einer Bebauung geht die landwirtschaftliche Ertragsfläche verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Da es sich nur um eine geringe Hanglage handelt, können großflächige Bodenabtragungen und -aufschüttungen ausgeschlossen werden, wodurch es lediglich zu einer geringen Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs kommt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die

großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) für Stellplätze und Zufahrten/untergeordnete Wege, Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts, Vermeidung von Bodenverdichtungen.

- Bei entsprechend festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Eingriff in das Schutzgut dennoch als hoch bewertet werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

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

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

Abflussverschärfung durch Versiegelung

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

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

2. Hinweise

Starkregen

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

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Es sollten daher bereits in der

Bauleitplanung ausreichende Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden, die z.B. auch anfallendes wild abfließendes Wasser/ Ansammlungen von Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet schadlos zurückhalten oder im Plangebiet ableiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

Versickerung:

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

Einleitung in einen Vorfluter:

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

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

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

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

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

Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

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

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

2. Hinweise

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

Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

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

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

Stellungnahme:

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

Wasserversorgung

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

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Absatz 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierbei müssen vor

allein die DIN-, EN-Normen und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berücksichtigt werden.

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

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

Grundwasserschutz

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

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

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

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

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

2. Hinweise

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

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

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

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

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

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

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

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

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gewässerrandstreifen

Im nördlichen Bereich grenzt an das Plangebiet der Rotachmühleweiher, ein oberirdisches Gewässer II. Ordnung. Die einschlägigen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 29 WG (Wassergesetz Baden-Württemberg) sind zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Gewässerrandstreifen wird zur Kenntnis genommen. Der gesetzlich vorgeschriebene Randstreifen wird um gesamten Bereich der Planung eingehalten. Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan werden der Gewässerrandstreifen und die Böschungsoberkante für den "Rotachmühleweiher" und die "Rotach" nachrichtlich übernommen und im Plan dargestellt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.
- Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich der als Naturdenkmal und der nach § 30 BNatSchG geschützte "Rotachmühleweiher".
- Nordöstlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von rund 30 m verläuft die "Rotach".
- Der Grundwasserspiegel liegt laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft "Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH" für Rotacker III vom

21.08.2019 (Versuchsdatum) zwischen 2,50 und 3,00 m. Die Unterschiede zwischen "angetroffenem Grundwasser", "Grundwasser nach Arbeitsende" und "Grundwasserruhepegel" und genauen Tiefen sind im geotechnischen Gutachten aufgeschlüsselt.

- Laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Grundwasserleiter (hydrologische Einheit) im Westen als Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG) und im Osten als Fluvio-glaziale Kiese und Sande im Alpenvorland (GWL) zu beschreiben. Es kommen folglich Lockergesteine als Grundwasserleiter vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung kann zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes führen. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate können abnehmen, da Flächen versiegelt werden.
- Durch die gewerbliche Nutzung und der Bauarbeiten kann es zum Eintrag von Schadstoffen in die angrenzenden Gewässer kommen, wodurch eine Eutrophierung der Gewässer möglich ist.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Kontingentierung von Schadstoffausstoß), sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das bei Starkregenereignissen oberflächlich zufließende Hangwasser.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Falle einer Bebauung fallen künftig Abwässer im Änderungsbereich an. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung liegen noch keine detaillierten Pläne über die Entsorgung des

Abwassers vor. Grundsätzlich sollte das Abwasser getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt werden.

- Das Niederschlagswasser, welches über im Änderungsbereich anfällt, soll in Retentionsbecken gesammelt und anschließend in die "Rotach" geleitet werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Überbauung des Ackers wird die Kaltluftentstehung im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen im Norden und Osten beschränkt. Die entstehenden Gebäude, Parkplatz- und Hofflächen werden zu einer verstärkten Aufheizung der Luft beitragen.

- Der zu ändernde Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Verkehr und des ansiedelnden Gewerbes. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die mögliche Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft reduzieren (z.B. Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen, Festsetzungen zu Pflanzungen und Bodenbelägen), sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb der vielfältig strukturierten Jungmoränenlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche rund 500 m südlich des Gemeinde Wilhelmsdorf. Der Änderungsbereich weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordosten auf.
- Im näheren Umkreis des Änderungsbereichs befinden sich vermehrt Gewerbegebiete.

- Auf Grund bestehender Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes sind die Sichtbeziehungen in diese Richtungen nur geringfügig gegeben. Vergleichsweise gut einsehbar und exponiert ist das Plangebiet von Osten und Westen aus. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da die Blickbeziehungen nach Osten durch die geplante Bebauung eingeschränkt wird und die einsehbare Grünlandfläche verloren geht. Dennoch kann auf Grund des angrenzenden Bestandes davon ausgegangen werden, dass es zu keinen neuen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Beispiele dafür sind Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung mit zahlreichen Sträuchern und Bäumen zur Eingrünung des Vorhabengebietes.
- Eine intensive Auseinandersetzung mit vertretbaren Gebäudegrößen und -höhen, um Sichtbeziehungen möglichst zu erhalten und das Gebiet in das bebaute Umfeld zu integrieren.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

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

Bitte beteiligen Sie uns weiter am Verfahren.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden.
- Die nördlich in einer Entfernung von 50 m gelegenen und als "Erholungswald" kartierte Waldfläche wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes geringfügig beeinträchtigt. Vor allem Auswirkungen durch Lärm und das mögliche Einsehen des Gewerbegebietes kann beeinträchtigend wirken.
- Eine Eingrünung des Änderungsbereiches hin zum "Erholungswald" kann dazu beitragen, die Auswirkungen zu vermeiden und die Einsehbarkeit des Bereiches zu minimieren.
- Anlässlich des südlich angrenzenden Gewerbegebietes und der Gewerbeflächen im Umkreis kann auf Grund der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen und Nutzungen kommen wird.
- Durch die gewerbliche Nutzung kann es zu einem erhöhten Ausstoß von Stickstoff kommen, welcher sich negativ auf die Gesundheit des Menschen auswirken kann. Durch Einschränkungen der zulässigen Emissionen auf Ebene der Bauleitplanung können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
- Bei entsprechend festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Eingriff in das Schutzgut als gering bewertet werden.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen, können mit Hilfe entsprechender Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung verhindert oder auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den zukünftigen Betrieb des Gewerbes können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Änderung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden sind, kann von einer Beeinträchtigung abgesehen werden. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Tübingen, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen. Darüber hinaus ist der Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen drei Wochen zuvor dem besagten Landesamt mitzuteilen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten- und Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung

1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände nur geringfügig nach Nordosten hin abfällt, ist der Änderungsbereich für die Gewinnung von Solarenergie durch Freiflächen-Photovoltaik gut geeignet.

- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" sind die Untergrundverhältnisse der im Änderungsbereich liegenden Flächen für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von 200 m hydrogeologisch günstig. Bei größeren Bohrtiefen sind die Verhältnisse wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig und erfordern Einzelfallprüfungen.

Prognose bei Durchführung:

- Für den zukünftigen Betrieb des Gewerbes können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) können im Änderungsbereich grundsätzlich errichtet werden. Auf Grund des angrenzenden geschützten Biotopes (feuchter Lebensraum) und der darin vorkommenden Fauna sollten in Bezug auf PV-Anlagen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Polarisierung und Reflexionsgrad) festgesetzt werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- In der vorliegenden Änderung sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Äußerung:

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

In § 3 der Verordnung wird unter anderem verboten:

12. ohne zwingenden Grund Lärm, Luftverschmutzung oder Erschütterungen zu verursachen;
13. Chemikalien einzubringen und die Feuchflächen zu düngen.

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

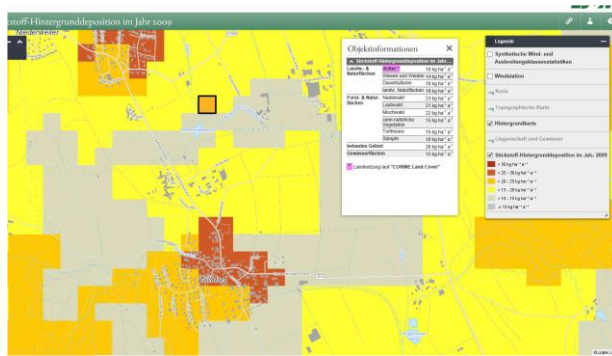
In der "Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete" des Landes Brandenburg sind im Anhang 1B die critical load-Werte für beide LRT mit 10 - 20 kg N/ ha*a angegeben. In der "Untersuchung und Bewertung von straßenverkehrsbedingten Nährstoffeinträgen in empfindliche Biotope" der Reihe "Forschung - Straßenbau und Straßenverkehrstechnik" ist der Wert des critical loads für den LRT 91E0 mit 6 - 28 kg N/ ha* a, für den LRT 91F0 mit 11 - 31 kg N/ ha*a angegeben.

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

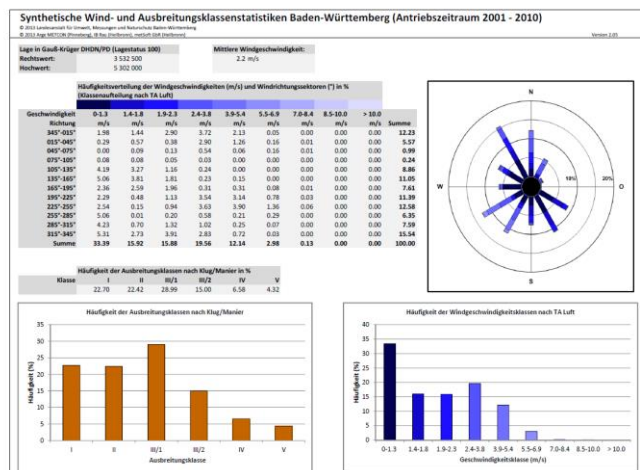
Nach § 28 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe der Rechtsverordnung verboten. Ebenfalls sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen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

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

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



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



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

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

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

oder

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

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

1.2 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

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

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die jetzt vorliegende Planung wird im Hinblick auf die nahegelegenen Biotop, das Naturdenkmal, die FFH-Lebensraumtypen sowie der darin lebenden Vogel- und Fledermausarten weiterhin kritisch gesehen. Es wird auf das parallel laufende BP-Verfahren verwiesen. Auch im Flächennutzungsplan ist der Schutzstreifen zwischen den Schutzgebieten und der Baufläche darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Flächennutzungsplan ist ein von Hand gezeichneter Plan mit deutlicher Parzellenunschärfe. Die geforderte Darstellung einer Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft oder einer Grünfläche wäre in diesem Fall auf

Grund der Größe des Änderungsbereiches und des Maßstabes nur schwer lesbar. Zudem erfolgt die Sicherung des Grünkorridors durch die Festsetzung der Grünflächen im parallel aufzustellenden Bebauungsplan. Die Flächen dienen nicht nur als Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den nördlich liegenden Biotopen, sondern auch der Entwässerung des Änderungsbereiches. Es ist daher nicht zu befürchten, dass die festgesetzten Grünflächen als Bauflächen überplant werden. Auch wurde beispielsweise bei der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes keine der Grünflächen dargestellt, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rotäcker" (in Kraft getreten am 30.11.2000) festgesetzt wurden. Eine Darstellung der Grünflächen in der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

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

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

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nördlich, unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531) sowie das zum Teil deckungsgleiche Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531).
- Ca. 20 m nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Feldgehölz und Röhricht Weiheräcker" (Nr. 1-8122-436-6109).
- Ebenfalls nordöstlich in einer Entfernung von 25 m liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Rotach Süd (Weiher Rotachmühle bis Rotachmühle)" (Nr. 1-8122-436-6108).
- Nordöstlich des Änderungsbereiches in einem Abstand von ca. 50 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Erlenwald W Rotachmühle" (Nr. 2-8122-436-5053).
- Etwa 130 m westlich des Änderungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Straßenhecke zwischen Zußdorf und Wilhelmsdorf" (Nr. 1-8122-436-6110) und 160 m westlich das Offenlandbiotop "Quellhang westlich Weiheräcker" (Nr. 1-8122-436-0547)

- Der Großteil der oben genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind auf Grund der Distanz zum Änderungsbereich nicht von der Änderung betroffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, welche Beeinträchtigungen auf das unmittelbar angrenzende Biotop und das Naturdenkmal verhindern.

Biotopverbund:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

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

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

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung/Bauleitplanung

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

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

Mit Blick auf den vorgelegten Bedarfsnachweis werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

(2) Raumordnung/Einzelhandel

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind für den Vorhabenbereich Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine Bedenken bzgl. der geplanten Änderung in eine gewerbliche Baufläche.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegen.

Stellungnahme:

2. Bebauungsplan

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

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

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

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

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

Da in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wäre es bei unveränderter Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO möglich, dass im

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet, die Abwägung zur Stellungnahme findet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Bebauungsplan "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf.

Stellungnahme vom 20.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

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

Der Regionalverband bringt zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des o. g. Bebauungsplans und keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.04.2020:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

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

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VVG "als Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als "Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB" dargestellt; die Flächen östlich des Plangebiets als "zu erhaltende Biotop" (Streuobstwiese). Nördlich liegt das ausgewiesene "Naturdenkmal", während im nordwestlichen Bereich spezielle pflegerische Maßnahmen (Pflege und Entwicklung) dargestellt sind. Da es durch die Änderung nur zu flächenmäßig geringfügigen Abweichungen zum Landschaftsplan kommt, wird die Änderung des Landschaftsplanes erst im Rahmen einer Fortschreibung stattfinden.

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 15.10.2019 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Äußerung:

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

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

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

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

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

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

Begründung: Nr. 3.5.2.1 GE ersetzen durch "G".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur städtebaulichen Begründung wird zur Kenntnis genommen. Das "GE" wird durch "G" ersetzt.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Plan: Das Planzeichen "Bewilligungsfelder" wird durch die Gewerbefläche überplant. Verläuft diese Linie künftig außerhalb des Plangebiets?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Planzeichen "Bewilligungsfelder" wird zur Kenntnis genommen. Bei der Darstellung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB. Die Bewilligungsfelder werden weiterhin im Flächennutzungsplan übernommen. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 28.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

Keine Bedenken

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur verkehrlichen Situation im Einmündungsbereich Rotäcker/L 201 b wird zur Kenntnis genommen. Da die Stellungnahme die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrifft, wird sie in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf vom 10.12.2019 berücksichtigt.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

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

Auffassung nach nicht ausreichend, um agrarstrukturelle Belange im Rahmen einer Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Zwar ist es richtig, dass durch die Darstellung 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 parallel aufzustellende Bebauungsplan "Rotäcker III" eine möglichst effiziente Ausnutzung der Flächen vor. Dazu gehören Festsetzungen, die eine dichte Bebauung für das Gebiet erlauben. Es wurden im Bebauungsplan große Baufenster und eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt, die gleichzeitig die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten gemäß BauNVO darstellt. Des Weiteren wurde darauf verzichtet, gesonderte Flächen für die Errichtung oberirdischer Stellplätze im Planentwurf vorzusehen, um eine flexible und effiziente Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit dem Boden und einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu ermöglichen.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Stellungnahme vom 18.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Reutlingen:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

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

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

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen. Wie gefordert wird der Telekom Technik GmbH der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig schriftlich angezeigt.

Stellungnahme vom 20.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.08.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zu den bestehenden Anlagen und zur Planung für eine Umspannstation wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Auch die 20-kV-Freileitung wird im Bebauungsplan "Rotacker III" dargestellt. Die Gemeinde wird mögliche Bauinteressenten darauf hinweisen, dass diese sich möglichst früh mit der Netze BW GmbH zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.

Stellungnahme vom 25.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 der Vodafone BW GmbH, Kassel:

Stellungnahme:

Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten und Mitverlegungen sind nicht geplant.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Stellungnahme vom 07.02.2020 zur Fassung vom 15.10.2019 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit dem Ziel zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken sowie der Vorbereitung zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan. Der Gemeinde liegen zum jetzigen Zeitpunkt bereits neun konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor, deren Anforderungen durch bestehende Gewerbegebiete nicht gedeckt werden können. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" wird das bereits bestehende Gewerbegebiet "Rotäcker I und II" erweitert und die gewerbliche Entwicklung weiterhin auf diesen Gewerbebestandort konzentriert. Der Gewerbebestandort wird hierdurch gestärkt. Aus städtebaulicher Sicht ist der Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll und im Sinne einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Der Gemeinde liegen zum jetzigen Zeitpunkt bereits neun konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor, deren Anforderungen durch bestehende Gewerbegebiete nicht gedeckt werden können. Auf Grund dessen sieht die Gemeinde einen Bedarf zur Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist die Erschließung über die bestehende Straßenverkehrssituation sowie über das im Süden des Änderungsbereichs bestehende Gewerbegebiet, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind und Beeinträchtigungen auf Grund von Vorbelastungen möglichst gering gehalten werden können.

3.2.1 Standort-Wahl:

Die Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet und die gute Erschließungssituation über die L 201B. Die Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild können durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen verträglich gestaltet werden.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Rotäcker III"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. M.Sc. Anna Walter)