

## Gemeinde Wilhelmsdorf

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Datum: 22.02.2024 – Ergänzungen vom 04.03.2024 sind gelb hinterlegt

#### Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 14.02.2024

Ort: Landratsamt Ravensburg, Kreishaus II

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 19.01.2024 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Teilnehmer:
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch [REDACTED]
  - Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz, vertreten durch [REDACTED]  
[REDACTED] Stellungnahme liegt zusätzlich vor
  - Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer, vertreten durch [REDACTED]
  - Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht, nicht anwesend, Stellungnahme liegt nicht vor
  - Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Landratsamt Ravensburg, Straßenamt - Straßenverkehrsrecht, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt, nicht anwesend, Stellungnahme liegt nicht vor
  - Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister, nicht anwesend, Stellungnahme liegt nicht vor

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- [REDACTED] Gemeinde Wilhelmsdorf
- [REDACTED] Gemeinde Wilhelmsdorf
- [REDACTED] (Stadtplanung und Projektleitung), [REDACTED] (Landschaftsplanung), [REDACTED] (Lärmschutz), Sieber Consult

## 1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Wilhelmsdorf beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße". Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Hauptortes Wilhelmsdorf auf dem Gelände der ehemaligen "Gotthilf-Vöhringer-Schule" (2020 abgerissen). Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich aktuell eine Brachfläche mit Grasbestand und Gehölzen. Zukünftig soll dort eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung entstehen (vgl. ausführliche Beschreibung des Vorhabens). Diese Werkstatt besteht bereits auf dem angrenzenden Flurstück 7/3. Dieses Gebäude ist allerdings in einem schlechten baulichen Zustand. Um die erforderlichen fußläufigen Bezüge zu den umliegenden Nutzungen der Zieglerschen nicht zu verlieren, kommt ein Standort in größerer Entfernung nicht in Frage. Daher soll eine Verlegung der Werkstätten auf das angrenzende Grundstück mit der Flst.-Nr. 7/2 realisiert werden.
- 1.2 Die Fläche ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, innerhalb dessen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Die Eigenart der näheren Umgebung ist aufgrund der vielfältigen Nutzungen schwer zu bestimmen. Weiterhin entzieht sich das Vorhaben selbst einer naheliegenden Einordnung. Letztendlich sind im Rahmen des Verfahrens diverse Aspekte abzusichern (vgl. weitere Beratungen), sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen soll.
- 1.3 Der Behördenunterrichtungstermin dient der Abstimmung der Rahmenbedingungen für das weitere Verfahren.

## 2. Planungsrecht

- 2.1 Die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird vom Landratsamt begrüßt, sofern die Vorschriften des §12 BauGB eingehalten werden. Die Einschätzung, dass die bisher vorliegenden Informationen des Vorhabenträgers schon als Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichen, wird vom Landratsamt geteilt. Die Pläne sollen als Vorhaben- und Erschließungsplan benannt und durchnummeriert werden.
- 2.2 Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB werden als erfüllt angesehen.

## 3. Artenschutz

- 3.1 Bei einer Begehung am 25.01.2024 hat Sieber Consult festgestellt, dass zahlreiche Gehölze entnommen wurden. Zum Zeitpunkt der Behördenunterrichtung ist unklar, ob der Vorhabenträger diese auf artenschutzrechtlich relevante Aspekte hat untersuchen lassen. Vor dem Termin konnte der Vorhabenträger auf Nachfrage hierzu keine Informationen liefern. Grund der Entnahme war zunächst die schlechte Standfestigkeit der Bäume.
- 3.2 Das Landratsamt wird von Sieber Consult informiert, wenn Informationen vorliegen, ob die Bäume vor der Entnahme auf artenschutzrechtliche Aspekte untersucht wurden (voraussichtlich in KW09). Sieber Consult schlägt vor, dass für den Fall, dass eine Untersuchung auf artenschutzrechtliche Aspekte nicht vorgenommen wurde, der Vorhabenträger zu einer pauschalen Bereitstellung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter, Nischenbrüter und Fledermäuse in räumlicher Nähe zu den Eingriffsbereichen verpflichtet wird. Das Landratsamt begrüßt diese Vorgehensweise.
- 3.3 Der Bereich Naturschutz verweist noch auf die koordinierte Stellungnahme des Landratsamtes und die dort enthaltene Forderung nach vogelfreundlicher Gestaltung der Glasfasaden. Diese soll in die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen werden.

#### 4. Landschaftsplanung

- 4.1 Es sind keine Beeinträchtigungen des nordwestlich gelegenen FFH-Gebiets "Pfrunger-Burgweiler Ried" zu erwarten, da der Abstand zum FFH-Gebiet ausreichend ist und Bebauung dazwischen liegt. In der Abarbeitung der Umweltbelange ist auf das FFH-Gebiet einzugehen.
- 4.2 Die Stellungnahme des Regionalverband Bodensee-Oberschaben fordert die Berücksichtigung des Biotopverbundes (vgl. auch Stellungnahme hierzu). Vor dem Behördenunterrichtungstermin konnte mit dem Regionalverband telefonisch geklärt werden, dass die Anforderungen der Regionalplanung erfüllt sind, wenn in einem Streifen von 10 m Breite eine naturnahe Gestaltung vorgesehen und umgesetzt wird.

#### 5. Oberflächengewässer

- 5.1 Die Überflutungsfläche HQ100 muss unbebaut bleiben, weitere Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht nötig. Der Gewässerrandstreifen von 5 m muss beachtet werden sowie die gewässernahen Bereiche in einer Breite von 10 m naturnah angelegt werden. Das Landratsamt schlägt vor, neben der naturschutzfachlichen Qualität auch Aufenthaltsqualität dort zu schaffen, z.B. durch Sitzstufen. Der dort verlaufende Fußweg sollte mäandierend angelegt werden, kann aber asphaltiert werden. Ein Rückbau der im Norden vorhandenen Parkplätze wird begrüßt. Die Versickerung vor Ort sowie ein Retentionsbereich ist im Norden des Gebietes einzuplanen.
- 5.2 Erdbebenzone: Zur Erdbebenzone gibt es keine Äußerung Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Freiburg.
- 5.3 Für die Ableitung des Niederschlagswassers bittet das Landratsamt um ein Konzept. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob eine Einleitung in die Rotach geplant ist. Hierfür müsste die Aufnahmefähigkeit des Gewässers, auch mit Blick auf im späteren Gewässerlauf nachfolgende Verdolungen, überprüft werden. Im Anschluss müsste eine passende Einleitungsmenge ermittelt werden. Bei einer zu hohen auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagsmenge müsste ggf. eine Retention vorgesehen werden. Aktuell geht das Landratsamt davon aus, dass eine Einleitung von 15l/s pro Hektar versiegelter Fläche möglich ist.

#### 6. Sonstiges

- 6.1 In dem Bereich bestehen zwei Baulasten, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes betrachtet werden sollten. Sofern diese gegenstandslos werden, wird der Verzicht auf diese Baulasten geprüft.
- 6.2 Zu einer eventuellen Aufstockung des Gebäudes erklärt das Landratsamt, diese sollte bereits jetzt in den Unterlagen enthalten sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag müssen inhaltlich aufeinander abgestimmt sein. Falls diese Aufstockung jetzt nicht in den Unterlagen enthalten ist, kann es sein, dass die Aufstockung nur über eine Bebauungsplanänderung zugelassen werden kann.
- 6.3 Im Nachgang des Termins erfolgte eine telefonische Abstimmung mit [REDACTED] von der Gewerbeaufsicht hinsichtlich des Immissionsschutzes. Es wird angenommen, dass aufgrund der geringen lärmintensiven Tätigkeiten keine Konflikte zu erwarten sind und somit eine detaillierte Schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich ist. Allerdings ist für eine abschließende Beurteilung eine detaillierte Betriebsbeschreibung erforderlich, welche auch in die Begründung des Bebauungsplans einzufügen ist.

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.



Abdruck per E-Mail an:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

