



Gemeinde Wilhelmsdorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neuland Werkstätten Hoffmannstraße"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf
Fassung 24.04.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 14
5	Hinweise und Zeichenerklärung 15
6	Satzung 23
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 25
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 32
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 39
10	Begründung – Sonstiges 40
11	Begründung – Bilddokumentation 41
12	Verfahrensvermerke 42

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)
(mit Angabe der Rechtsgrundlage auf
Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)
sowie andere Bestimmungen zur Zuläs-
sigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12
Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der
Rechtsgrundlage)

2.1

Inklusionsort

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für eine Werkstatt für Menschen mit und ohne Behinderung mit weiteren Nutzungen.

Zulässig sind:

- Werk- und Kreativräume zur Verarbeitung von Metall, Holz oder ähnlichen handwerklichen Tätigkeiten, auch maschinell
- Gruppenräume zur Betreuung von Menschen mit unterschiedlichem Förderbedarf mit entsprechenden zugehörigen Nutzungen (Büros, Küche, Sanitär etc.)
- Räume für die Verwendung zur beruflichen Bildung und Weiterbildung, z.B. Hauswirtschaftsräume, Handwerksräume, Küchenräume, Montageräume
- weitere Betreuungsräume mit unterschiedlichen Schwerpunkten, zum Beispiel Ruheräume, Pflegeräume, Musik- und Bewegungsräume, Aufenthaltsräume, Kunsttherapieräume und andere
- Küchenräume mit Lager, Essensausgabe und Speisebereich für die allgemeine Öffentlichkeit
- Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen
- Laden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 80 m²
- Lager für alle im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen stehenden notwendigen Güter
- Verwaltungs- und Büroräume
- Sonstige, für die o.g. Räume und Anlagen benötigte untergeordnete Nutzungen, z.B. Anlieferung und Abholung von Gütern
- Räume zur gesundheitlichen Nutzung (z.B. Arztpraxen)

- Räume zur Aus- und Fortbildung
- Wohnen

2.2	GR m ²	<p>Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>
2.3	GH m ü. NHN	<p>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.4	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)	<p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).</p> <p>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p>
2.5	Höhe von Werbeanlagen	<p>Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 3,50 m über dem natürlichen Gelände.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p>

2.6



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.8 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert oder eingeleitet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.9



Private Grünfläche als Bach begleitende Zone ohne bauliche Anlagen.

Wege sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich außerhalb des Gewässerrandstreifens befinden. Geländebewegungen zur Uferabflachung und Ufersicherung durch Wasserbausteine gemäß des Freiflächengestaltungskonzeptes sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

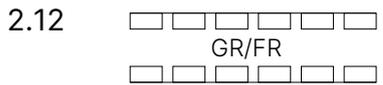
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Gerecht zu Gunsten der allgemeinen Öffentlichkeit mit **Fahrrecht** zu Gunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Gerecht 2 zu Gunsten der allgemeinen Öffentlichkeit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 **Pflanzungen in den privaten Flächen**

Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Die private Grünfläche als Bach begleitende Zone ohne bauliche Anlagen ist mit Ufergehölz zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Esskastanie	Castanea sativa

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzungen entlang des Gewässers:

Bäume 1. Wuchsklasse

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Graupappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Reifweide	Salix daphnoides
Bruchweide	Salix fragilis

Sträucher

Grünerle	Alnus viridis
Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Deutsche Tamariske	Myricaria germanica
Traubenkirsche	Prunus padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Zimtrose	Rosa majalis
Schluchtweide	Salix appendiculata
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Lavendelweide	Salix eleagnos
Schwarzweide	Salix x nigricans
Purpurweide	Salix purpurea
Weißweide	Salix x rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15 Pflanzungen innerhalb des Baugebietes

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume

sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.16 Dachbegrünung

Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 30 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17 Artenschutz

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind große Glaselemente von Fassaden, aber auch sonstige große Glaselemente, wie beispielsweise Freisitz-/Terraseneingrenzungen, vogelfreundlich zu gestalten. Über-Eck-Verglasungen, sowie Durchsichtssituationen sind zu vermeiden. Transparente Scheiben sind durch geprüfte Vogelschutzmarkierungen am Glas für Vögel sichtbar zu machen oder nicht transparente Bauteile auf der Außenseite anzubringen, welche den Anflug verhindern. Um die Reflexion der Umgebung zu vermindern sind geprüfte Vogelschutzmarkierungen am Glas zu ergreifen. Schwach reflektierende Scheiben sind vorzuziehen, müssen jedoch ebenfalls markiert werden. Als sicher erweisen sich dagegen mattierte, bombierte oder profilierte Oberflächen. In diesem Zusammenhang wird auf das Hinweispapier „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 und

die Ausarbeitungen der Schweizer Vogelwarte Sem-pach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.

2.18



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" der Gemeinde Wilhelmsdorf

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" der Gemeinde Wilhelmsdorf

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 12 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs darf 25 m² nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



Gewässerrandstreifen; Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW oder Art. 16 BayNatSchG)

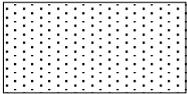
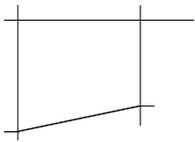
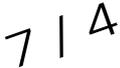
4.2



HQ₁₀₀ (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) der Rotach; innerhalb des HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebietes sind die in dem Bereich zulässigen baulichen Anlagen und geländeverändernde Maßnahmen, wie z.B. Geländeerhöhungen für Zufahrten, nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung). Gem. § 78a WHG sind die Errichtung von Mauern, Wällen oder Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten.

Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

(Teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

- 5.1  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.5 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 5.6 **Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.7 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige siedlungstypische Arten beispielhaft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haussperling, Rotkehlchen, Buntspecht):

Esche, Hängebirke, Salweide, Walnuss, Zitterpappel, Obstgehölze

Alpen-Johannisbeere, Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Hundsrose, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Rote Johannisbeere, Sanddorn, Schlehe, Schneeballarten, Schwarzer Holunder, Seidelbast, Stachelbeere, Traubenkirsche, Weißdorn, Weißdorn, Wildrosenarten

insb. als Hecken: Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Salweide, Seidelbast, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Winterjasmin

Nestbäume (z.B. Buntspecht)

Bergahorn, Birke, Pappel, Stieleiche, Vogelkirsche, Weide

Apfel, Hainbuche

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

5.8 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.9 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs bereits entfernten Gehölze sind als Ersatzmaßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter in räumlichen Zusammenhang (z.B. an bestehenbleibenden Bäumen im Plangebiet) pauschal folgende Quartiermöglichkeiten umzusetzen:

- zwei Höhlenbrüterkästen mit Fluglochweite 32 mm (z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1B, 32 mm)
- zwei Höhlenbrüterkästen mit Fluglochweite 26 mm (z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1B, 26 mm)
- drei Starenkobel (z.B. Fa. Schwegler, Starenhöhle 3S)
- drei Nischenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2HW)

Die Kästen sind in zwei bis drei Metern Höhe anzubringen. Empfohlen wird eine Exposition in Richtung Ost oder Südost. Eine Westexposition (Wetterseite) ist ebenso zwingend zu vermeiden wie eine über lange Zeit direkte Sonneneinstrahlung. Typgleiche Kästen sind in mindestens zehn Metern Entfernung von-einander anzubringen

Für baumbewohnende Fledermäuse sind in räumlichen Zusammenhang (z.B. an bestehenbleibenden Bäumen im Plangebiet) pauschal folgende Quartiermöglichkeiten umzusetzen:

- drei Flachkästen für Fledermäuse (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF)
- zwei Rundkästen für Fledermäuse (z.B. Fa. Schwegler, Fledermaushöhle 1FD)

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 08.04.2024.

5.10 Bodenschutz

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

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründun­gungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Laut vorliegendem Baugrundgutachten wurden im überplanten Bereich bis max. 4,70 m unter GOK anthropogene Auffüllungen angetroffen. Die Abbruchbaugrube der ehemaligen Gotthilf-Vöhringer-Schule wurde hauptsächlich mit Beton-Recycling-Material verfüllt. Sollten bei den zukünftigen Erdarbeiten Auffälligkeiten bezüglich einer eventuellen Schadstoffbelastung auftreten, wird empfohlen, eine Fachbauleitung Altlasten hinzuzuziehen

5.11 Grundwasserschutz

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 unterzeich-

net werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zuleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

5.12 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.13 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.14 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Wilhelmsdorf ausdrücklich empfohlen.

5.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 Abs.5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.16 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) oder die Gemeinde unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.17 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Wilhelmsdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 24.04.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.04.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.04.2024 und dem Freiflächengestaltungskonzept in der Fassung vom 24.04.2024. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 24.04.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

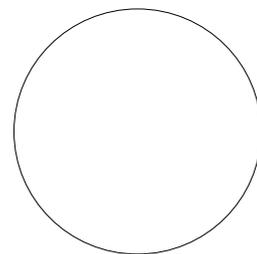
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Werbeanlagen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" der Gemeinde Wilhelmsdorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wilhelmsdorf, den

.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Wilhelmsdorfer Hauptort, süd-östlich des Ortskernes, südlich des Fließgewässers "Rotach", östlich des Friedhofs und nördlich der "Hoffmannstraße".

7.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den y/bw Flst.-Nrn. 7/1, 7/2, 7/4, 7/5, 7/6 und 7/7.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die "Gotthilf-Vöhringer-Schule", die sich für mehrere Jahrzehnte auf dem Gelände befand, wurde 2020 abgerissen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich aktuell eine Brachfläche mit Grasbestand und Gehölzen. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend eben. Zur "Rotach" hin besteht eine markante mit einem Höhenversatz.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung sowie weiteren Nutzungen wie z.B. Wohnen, Büronutzen und ggf. weitere bildungsnahe Nutzungen in den Obergeschossen. Die Werkstatt besteht dabei bereits auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 7/3. Die Brandschutzsituation in der bestehenden Werkstatt ist nicht zufriedenstellend. Außerdem stellen sich die Betriebsabläufe sehr verschachtelt dar. Zusätzlich fehlen Lagerkapazitäten. Aus diesem Grund wurde zunächst geprüft, ob eine Kernsanierung möglich ist. Allerdings ist diese wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen und es fehlte eine Ausweichmöglichkeit für die Zeit der Sanierung. Mit dem Neubau verfolgt der Vorhabenträger "Die Zieglerschen" das Ziel, die Nutzungen Werkstatt, Förderbereich und Gemeinschaftsverpflegung barrierefrei miteinander zu verknüpfen.

7.2.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bisher kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Allerdings lässt sich das Vorhaben der Zieglerschen nicht zweifelsfrei im Rahmen dieses Baurechts bewerten. Außerdem ist es für die Gemeinde erforderlich, ihre Steue-

rungsmöglichkeiten im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nutzen, so z.B. bei der Ausgestaltung der Nutzung in den Obergeschossen.

7.2.2.3 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

– 3.2.1 (Z) 1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund) Gem. den in PS 3.2.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems, sind im Regionalplan Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.4 Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Sonderbaufläche" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Inklusionssort" kann aus der Darstellung einer Sonderbaufläche (S) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

7.2.3.5 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als xyz



7.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

7.2.3.7 | Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Bereiche des Vorhabens befinden sich nahe der HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Bereiche der angrenzenden "Rotach". Die Überflutungsfläche HQ₁₀₀ bleibt dabei unbebaut, der Gewässerrandstreifen von 5 m wird beachtet und die gewässernahen Bereiche in einer Breite von 10 m werden naturnah angelegt. Mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer wurde abgestimmt, dass weitere Hochwasserschutzmaßnahmen daher nicht notwendig sind.

7.2.4.2 Für den geplanten "Inklusionsort" soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten sowie weitere Nutzungen in den Obergeschossen zu schaffen

7.2.4.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m², da schon der Geltungsbereich diese Größe nicht erreicht.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Inklusionsort" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das städtebaulich erforderliche Maß. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf das bereits bekannte Vorhaben sinnvoll. Als Festsetzungsalternative zu einzelnen Grundflächenzahlen wäre auch entweder die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche möglich. Da es sich jedoch um eine einzelne Baufläche handelt, auf der ein einzelnes Bauvorhaben realisiert werden soll, ist die Festsetzung einer Grundfläche leichter verständlich und einfacher zu überprüfen.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 7.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über das tatsächliche Vorhaben hinausgeht. Nicht jeder Vor- und Rücksprung des Vorhabens wird durch den Verlauf der Baugrenze nachgezeichnet, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Kleinere Anpassungen des Vorhabens in Einzelaspekten, die keine Belange von anderen betreffen, sollen unkompliziert ermöglicht sein.
- 7.2.6 Infrastruktur**
- 7.2.6.1 Die Festsetzung eines Gehrechtes im Westen des Geltungsbereiches erfolgt zur Sicherung der Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, die teils über Grundstücke in Eigentum des Vorhabenträgers verläuft. Das Fahrrecht in diesem Bereich zu Gunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf ermöglicht die Weiternutzung der bestehenden Standorte für Grünschnittcontainer des Friedhofs Wilhelmsdorf, die am besten von Süden über die Hoffmannstraße angefahren werden können.
- 7.2.6.2 Die Festsetzung eines Gehrechtes im Norden des Geltungsbereiches erfolgt zur Sicherung der dort bestehenden Fußwegeverbindung entlang der "Rotach", die mit leicht geändertem Verlauf weiter bestehen soll.
- 7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 7.2.7.1 Der Geltungsbereich ist über die Einfahrt in die "Hoffmannstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Wilhelmsdorf – Katholische Kirche" und die Bushaltestelle im Bereich "Wilhelmsdorf – Saalplatz" gegeben.
- 7.2.7.3 Fußwege einschließlich des Gehweges an der "Hoffmannstraße" bestehen in alle Richtungen. Die bestehenden Verkehrsflächen können auch von Radfahrern genutzt werden.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Vom Vorhaben gehen Gewerbelärmimmissionen aus. Als Grundlage zur Abschätzung des Konfliktpotentials wurde eine Betriebsbeschreibung erstellt.

Im Betrieb werden maschinell Plätzchenausstecher gefertigt. Zusätzlich werden Produkte von Geberit zusammengebaut und verpackt. In den Fördergruppen finden überwiegend Betreuungstätigkeiten in Kleingruppen statt.

Es arbeiten ca. 50 Mitarbeiter im Betrieb.

Die Betriebszeiten der Arbeitsbereiche und der Fördergruppen sind von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Die Betriebszeiten des Speise- und Küchenbereichs sind von 07:00 Uhr bis 14:00 Uhr. Einmal im Monat wird der Bereich abends von 17:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt. Die Betriebszeiten des Verwaltungsbereichs sind von 07:00 Uhr bis 17:00 Uhr.

Zwischen 7:00 und 20:00 Uhr kommt es zu je 13 Pkw- An- und Abfahrten durch Mitarbeiter. Es kommt zu maximal zwei Lkw An- und Abfahrten am Tag, innerhalb der Betriebszeiten. Die Be- und Entladung findet im Osten des Gebäudes statt. Dabei kommt ein Elektrostapler zum Einsatz, dieser ist bis zu einer Stunde am Tag in Betrieb.

Der größte Teil der Maschinen befindet sich im großen Arbeitsraum im Nordosten des Gebäudes. Dies sind überwiegend hydraulische Blechbiege- und Stanzmaschinen. In der Werkstatt befindet sich eine Druckluftherzeugungsanlage, die zum südlich der Werkstatt gelegenen Innenhof Süd ausgerichtet ist und nur während der Betriebszeiten der Werkstatt in Betrieb ist.

Die Belüftung erfolgt nicht mechanisch, im Sommer können daher die Fenster auch während den Betriebszeiten geöffnet sein

Auf dem Dach des Kopfbaus (Südöstlich) sowie auf dem Dach der Speiserverorgung (Südwestlich) befinden sich zwei große Lüftungsanlagen. Diese werden nur im Tagesbetrieb laufen und nachts heruntergeregelt.

An der Süd-Ost-Ecke des Lagerbereichs befinden sich mehrere Wertstoffcontainer, vier 10 m²-Mulden und die üblichen 1,1 m³ - Haushaltsbehälter. Einwürfe finden überwiegend dienstags statt.

Da der Betrieb (inkl. Anlieferung und Parkverkehr) auf den Tagzeitraum beschränkt ist sowie die Tätigkeiten im Gebäudeinneren stattfinden kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung eingehalten werden können.

7.2.8.2 Konflikte aufgrund sonstiger Lärm- oder Geruchsimmissionen auf das Plangebiet liegen nicht vor.

7.2.8.3 Das westlich angrenzende Flurstück 7/3 ist als altlastenverdächtige Fläche (Altstandort Chemische Reinigung) bekannt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist bekannt, dass Auffüllungen mit Beton-Recycling-Material der ehemaligen Gotthilf-Vöhringer-Schule stattgefunden haben. Es wurden keine Altlasten vorgefunden. Sollten bei künftigen Erdarbeiten Auffälligkeiten bezüglich

einer eventuellen Schadstoffbelastung auftreten, wird empfohlen, eine Fachbauleitung Altlasten hinzuzuziehen.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt in diesem Bereich über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

- 8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
 - 8.1.1 Umweltprüfung
 - 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - 8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - 8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
 - 8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - 8.2.1 Bestandsaufnahme
 - 8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Hauptortes Wilhelmsdorf auf dem Gelände der ehemaligen "Gotthilf-Vöhringer-Schule" (abgerissen). Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die "Hoffmannstraße" mit anschließender Wohnbebauung. Westlich hinter einem Fuß- und Anlieferungsweg befindet sich die bestehende Werkstatt der Zieglerschen sowie der Friedhof. Im Norden und Nordosten befindet sich die "Rotach" (teilweise mit Ufergehölz) mit anschließender Wohnbebauung. Im Südosten befindet sich ein Museum für bäuerliches Handwerk und Kultur.
 - 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Brachfläche mit Grasbestand und Gehölzen. Im Norden wird diese auch als Parkplatz verwendet. Entlang der Rotach befindet sich ein bachbegleitender Baumbestand. Im restlichen Plangebiet stehen weitere vereinzelt Bäume sowie eine Baumgruppe im Westen entlang des Weges. Im Plangebiet wurden jedoch bereits vor Durchführung der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung einige Gehölze entfernt (Vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 08.04.2024). Der Bachbegleitende Baumbestand entlang der Rotach ist weiterhin erhalten und kann als Leitlinie für Fledermäuse dienen, dem die Tiere zur Ortgrenze von Wilhelmsdorf in mögliche Jagdhabitats auf

den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen folgen können. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen. In Bezug auf die Flora ist das Plangebiet als artenarm (Fettwiese) einzustufen. Im Norden ragt das Plangebiet in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 des Regionalplans hinein. In diesen haben die Belange des Biotopverbundes „Gewässer, Moore, Auen“ Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen.

Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb von Gebieten des landesweit berechneten Biotopverbunds.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Am Siedlungsrand von Wilhelmsdorf befinden sich zu allen Himmelsrichtungen zahlreiche Biotope. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in 245 m südlicher Entfernung ("Schilf-Röhricht an der Rotach südlich Wilhelmsdorf", Nr. 1-8122-436-6106).

Ca. 500 m nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich fast deckungsgleich das FFH-Gebiet "Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee" (Nr. 8122-342) sowie das Vogel- und Naturschutzgebiet "Pfrunger-Burgweiler Ried" (Naturschutzgebiet Nr. 4.028, Vogelschutzgebiet Nr. 8022-401).

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Hasenweiler-Formation. Somit ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten des Rheingletschers geprägt. Nach dem geotechnischen Bericht der Geotechnische Arbeitsgemeinschaft mit Berghof Umweltengineering GmbH und Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure & Geologen GmbH vom 20.11.2023 lässt sich der Untergrund des Untersuchungsgebiets wie folgt beschreiben:

In einem Bereich von bis zu max. 4,70 m Tiefe befinden sich stellenweise Auffüllungen aus Kies + Sand, untergeordnet auch Schluff (rückverfüllte Abbruchbaugrube der ehem. Schule). Bis ca. 6,00 m unter GOK befindet sich der verwitterte Bereich des würmeiszeitlichen Moränebodens bestehend aus Kies, Sand, Schluff und Ton (bereichsweise sind die Moräneböden als kiesige, schwach bis stark sandige, schwach tonige bis tonige, sehr schwach steinige Schluffe, untergeordnet als schluffige, schwach sandige teils schwach kiesige Tone bei weicher bis steifer Konsistenz ausgebildet). Darunter befindet sich der unverwitterte Bereich des würmeiszeitlichen Moränebodens.

Beim Plangebiet handelt es sich um innerörtlichen Siedlungsbereich. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind somit nicht betroffen. Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Fußwege sowie der Parkplatzflächen sind die Böden bereits versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden im südlichen Bereich des Plangebietes sowie entlang der Rotach unversiegelt und mit seminatürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Rotach. Entlang der Rotach befindet sich eine HQ¹⁰⁰ Überflutungsfläche, welche geringfügig in das

Plangebiet hineinreicht. Die Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses überschreitet nie den 5 m breiten Gewässerrandstreifen.

Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. wird stellenweise in die Rotach eingeleitet.

Nach dem geotechnischen Bericht der Geotechnische Arbeitsgemeinschaft mit Berghof Umweltengineering GmbH und Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure & Geologen GmbH vom 20.11.2023 ist von einem obersten, geschlossenen Grundwasserniveau bei ca. 4,00 – 6,00 m unter GOK auszugehen. Zudem wurde bei einer Rammkernsondierung verortet, dass sich der Schichtwasserspiegel in 2,3 m Tiefe befindet.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich nur in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Entlang der Rotach befindet sich ein bachbegleitender Baumbestand. Im restlichen Plangebiet stehen weitere vereinzelt Bäume sowie eine Baumgruppe im Westen entlang des bestehenden Weges. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Geltungsbereich ist ausgehend von der "Hoffmannstraße" sowie des Fußweges, der entlang der Rotach verläuft, gut einsehbar. Aufgrund der Lage im Zentrum des Hauptortes Wilhelmsdorf sowie der provisorischen Wegeverbindung entlang der Rotach, kommt der Fläche eine mittlere Bedeutung für die städtische Naherholung zu, zumal sich westlich der städtische Friedhof befindet. Das Plangebiet ist auf Grund der Lage im Ortskern für das Ortsbild von hoher Bedeutung aufgrund seiner Lage jedoch nicht wesentlich für das Landschaftsbild relevant.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Die vorliegende Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Inklusionsortes sowie eines Ärztehauses.

Durch die Errichtung der Baukörper und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum im Bereich der Fettwiese für vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze, die sich im Zentrum des Plangebietes sowie auf den Parkplatzflächen befinden werden voraussichtlich gefällt.

Wie bereits unter Ziffer 8.2.1.2 erwähnt, wurden bereits vor Durchführung der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung einige Gehölze entfernt. Als Ausgleichsmaßnahme wurde hierfür die pauschale Bereitstellung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter, Nischenbrüter und Fledermäuse als Ersatzmaßnahme

veranschlagt Genauere Angaben zu den Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 08.04.2024 zu entnehmen.

Entlang der Rotach soll gemäß des Freiflächengestaltungskonzepts der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 24.04.2024 der Bereich 10 m südlich des Gewässers naturnah gestaltet werden. Die darin vorgesehene Verbuschung der gewässerbegleitenden Vegetation dient unter anderem der Gewässerbeschattung, die vorgesehene Abflachung der Böschung in zwei Bereichen dient zudem der Förderung eines natürlichen Lebensraums für Flora und Fauna entlang des Gewässers.

Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Bei Betrachtung aller weiteren grünordnerischen Maßnahmen, kann das Schutzgut mittelfristig gegenüber dem Bestand sogar eine Aufwertung erfahren (privater Grünfläche zur Ein – bzw. Durchgrünung mit Gehölzpflanzungen und, Baumpflanzungen, Dachbegrünung, insektenschonende Beleuchtung und PV-Module; siehe "Konzept zur Grünordnung" unten).

Im Norden ragt das Plangebiet in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 des Regionalplans hinein. Aus diesem Grund forderte der Regionalverband Oberschwaben in seiner Stellungnahme vom 31.01.2024 eine über den gesetzlich geforderten Gewässerrandstreifen hinausgehende Freifläche mit naturnaher Gestaltung. Dieser wurde im Rahmen des Freiflächengestaltungskonzepts der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 24.04.2024 Rechnung getragen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu dem Biotop "Schilf-Röhricht an der Rotach südlich Wilhelmsdorf", Nr. 1-8122-436-6106 besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen oder beeinträchtigt.

Gleiches gilt für das ca. 500 m nordwestlich des Geltungsbereiches gelegene FFH-Gebiet "Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee" (Nr. 8122-342) sowie das Vogel- und Naturschutzgebiet "Pfrunger-Burgweiler Ried" (Naturschutzgebiet Nr. 4.028, Vogelschutzgebiet Nr. 8022-401).

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen sowie der abzuflachenden Böschung kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die zulässige Grundfläche beträgt 6.800 m, was einer verhältnismäßig großen Versiegelung

im Ortskern entspricht. Da das natürliche Bodengefüge jedoch bereits im gesamten Plangebiet durch Aufschüttungen beeinträchtigt wurde, ist auch nicht zu erwarten, dass durch die nun folgenden Baumaßnahmen nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut entstehen.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Die festgesetzte Dachbegrünung soll zusätzlich zur Regenwasserrückhaltung dienen. Ein Konzept zur Ableitung des Niederschlagswassers wird derzeit erarbeitet. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll voraussichtlich in ein neu zu errichtendes Retentionsbecken im nördlichen Bereich eingeleitet und anschließend der Rotach zugeführt werden. Aktuell geht das Landratsamt davon aus, dass eine Einleitung von 15l/s pro Hektar versiegelter Fläche möglich ist. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz zugeführt.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der innerörtlichen Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet, wie bereits zu Zeiten als die "Gotthilf-Vöhringer-Schule" dort noch stand, unterbunden und auf die angrenzenden öffentliche Friedhofsfläche beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der neu zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

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

Durch die Lage des Plangebietes im Ortskern erlebt das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung. Durch die Größe des geplanten Baukörpers erfährt die Erlebbarkeit Ortsbildes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich nicht gänzlich ausschließen, dass Teile der künftigen Bebauung aufgrund der Höhe deutlicher in Erscheinung treten.

Aufgrund der geplanten Bebauung entfällt die innerörtliche Freifläche, die als Brachfläche ohnehin keine hohe Naherholungsfunktion geboten hat. Die nördlich im Plangebiet liegende Grünfläche mit Gehölzen entlang der Rotach bleibt erhalten. Dieser Bereich soll gemäß des Freiflächengestaltungskonzepts der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 24.04.2024 der Bereich 10 m südlich des Gewässers naturnah gestaltet werden. In dem Rahmen wird auch die

provisorische Wegeverbindung entlang der Rotach zu einem Fußweg ausgebaut werden wodurch die Erlebbarkeit für Passanten erhöht wird.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im nördlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche als Bach begleitende Zone festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung darstellt. Dadurch wird zudem den Anforderungen der Biotopverbundplanung „Gewässer, Moore, Auen“ gemäß PS 3.2.1 des Regionalplans Rechnung getragen.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 8.2.3.4 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.6 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist auf einer Fläche von mindestens 30 % eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 8.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

- 8.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 8.2.3.11 Zur Verhinderung von Vogelschlag sind große Glaselemente von Fassaden, aber auch sonstige große Glaselemente vogelfreundlich zu gestalten.
- 8.2.3.12 Die Höhen der Gebäude gestalterische Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 8.2.3.13 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.14 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 8.3.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
 - 8.3.1.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung wäre somit nicht erforderlich.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Werbeanlagen

- 9.1.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der städtebaulichen Situation entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Hierbei würde das Erdgeschoss mit der Nutzung als "Werkstatt für Menschen mit Behinderung" den ersten Bauabschnitt darstellen. Das Obergeschoss mit den Nutzungen Wohnen, Büronutzung, Räume für gesundheitliche Zwecke oder bildungsnaher Dienstleistungen würde damit den zweiten Bauabschnitt darstellen. Der erste Bauabschnitt soll voraussichtlich im Dezember 2027 fertiggestellt und im ersten Jahresviertel 2028 bezogen und in Betrieb genommen werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 1,24 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Eigenbetrieb Abwasser Wilhelmsdorf

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Eigenbetrieb Wasserversorgung Wilhelmsdorf (Betriebsführung: Technische Werke Schussental)

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

Blick von Ost nach West
über den nördlichen Teil
des Geltungsbereiches
(Januar 2024)



Blick von Ost nach West
über den mittleren Teil
des Geltungsbereiches,
im Hintergrund die be-
stehende Werkstatt auf
Fl.st.-Nr. 7/3 (Januar
2024)



Blick von Nordwest
nach Südost entlang der
"Rotach" (links im Bild)
mit den Ufergehölzen
und der bestehenden
Fußwegeverbindung
(Januar 2024)



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
 Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand durch einen Bürgerinformationsabend am statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde ebenso gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Wilhelmsdorf, den

.....

(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wilhelmsdorf, den

.....

(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neuland Werkstätten Hoffmannstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wilhelmsdorf, den

.....

(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 24.04.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Kim Salinas

Immissionsschutz

Laura Brethauer

Artenschutz

Marc Skubski

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.