



Gemeinde Wilhelmstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III" mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III" gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	13
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III" gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III"	15
6	Satzung	22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	28
9	Begründung – Sonstiges	32
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	34
11	Begründung – Bilddokumentation	35
12	Verfahrensvermerke	37

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 2802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 21.12.2021 (GBl. S. 313)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 161,186)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 432)

redaktioneller Hinweis:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ändert lediglich die Inhalte der Planzeichnung zum Bebauungsplan "Rotäcker III". Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte der Planzeichnung vollständig.

Die Inhalte der Änderung betreffen den konkreten Flächenzuschnitt im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die textlichen Festsetzungen sind von der Änderung nicht betroffen.

Um zu einem unabhängig vom rechtsverbindlichen Textteil lesbaren Planwerk zu gelangen, werden die textlichen Festsetzungen hier wiedergegeben. Sie enthalten keine zum Bebauungsplan "Rotäcker III" anders lautenden, ergänzenden oder geänderten Inhalte.

2.1

GE₁

Gewerbegebiet 1

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Untergeordnete Werksverkäufe sind zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind Spielotheken im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle oder Betriebe mit bordellähnlichem Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Gewerbegebiet 2

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Untergeordnete Werksverkäufe sind zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind Spielotheken im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle oder Betriebe mit bordellähnlichem Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Emissionskontingente
(Luftschadstoffe)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Emissionen der Stickstoffoxide (NO_x), einschließlich der Emissionen des Kfz-Verkehrs die folgenden flächenbezogenen Emissionskontingente nicht überschreiten:

Gebiet	Flächenbezogenes Emissionskontingent [kg/(ha*a)]
GE ₁	429
GE ₂	24

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB; § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 u. S. 2 BauNVO)

2.4 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.5 GH m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

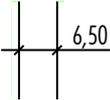
2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

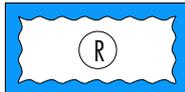
2.7 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).

- 2.8  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 **Retention von Niederschlagswasser in den Baugebieten**
Die Baugebiete werden im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein separates Kanalsystem dem vorhandenen Mischwasserkanal im Norden des Planungsgebietes zugeleitet.
Das anfallende Oberflächenwasser der Straße und der Bauflächen wird in zentralen öffentlichen Retentionsflächen gepuffert und gedrosselt der Rotach über den vorhandenen Entlastungskanal des RÜ 1055 zugeleitet.

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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15



Retentionsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen, ausgenommen Retentionsflächen und Unterhaltungswege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Auf der Nordseite von Gebäuden, die in einem Abstand von 70 m zur öffentlichen Grünfläche hin errichtet werden, beträgt die maximal zulässige Lichtpunkthöhe 4,50 m über der Geländeoberkante. 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.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18 Bodenbeläge dem Bau- gebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) 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)

2.19

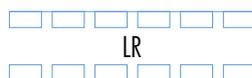


Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Entwässerungskanäle) und als Zufahrt zu Wartungszwecken.

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

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

2.20



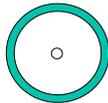
Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Regenwasserkanäle).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

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

2.21



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- 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 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.
- Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

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
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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>
Sträucher	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</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>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

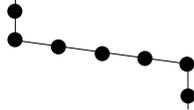
Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verord-

nung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

— (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.26



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III"

Die Inhalte der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" (Satzungsbeschluss vom 21.07.2020) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig

Die textlichen Inhalte des Bebauungsplanes "Rotäcker III" (Satzungsbeschluss vom 21.07.2020) bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ist deckungsgleich mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf.

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

redaktioneller Hinweis:

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Rotäcker III" werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie sind hier lediglich zur Kenntnis erneut aufgeführt, um zu einem unabhängig vom rechtsverbindlichen Textteil lesbaren Planwerk zu gelangen. Sie enthalten keine zu den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Rotäcker III" anders lautenden, ergänzenden oder geänderten Inhalte.

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf.

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

3.2 **Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten**

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf maximal jedoch 25 m² pro Grundstück nicht überschreiten. Die Beleuchtung der freistehenden Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III" gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

redaktioneller Hinweis:

Die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes "Rotäcker III" werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie sind hier lediglich zur Kenntnis erneut aufgeführt, um zu einem unabhängig vom rechtsverbindlichen Textteil lesbaren Planwerk zu gelangen. Sie enthalten keine zu den nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes "Rotäcker III" anders lautenden, ergänzenden oder geänderten Inhalte.

4.1



Gewässerrandstreifen (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung).

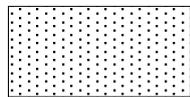
Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigung des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwege o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen usw.) verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 38 WHG i.V.m. § 29 WG)

redaktioneller Hinweis:

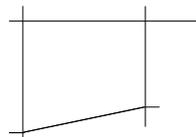
Die Hinweise und Zeichenerklärungen des Bebauungsplanes "Rotäcker III" werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie sind hier lediglich zur Kenntnis erneut aufgeführt, um zu einem unabhängig vom rechtsverbindlichen Textteil lesbaren Planwerk zu gelangen. Sie enthalten keine zu den Hinweisen des Bebauungsplanes "Rotäcker III" anders lautenden, ergänzenden oder geänderten Inhalte.

5.1



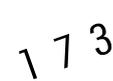
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



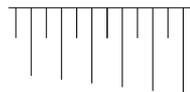
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.5



Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung)

5.6 **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. Um die anziehende Wirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten zu minimieren, ist insbesondere eine großflächige Beleuchtung von Fassaden oder Werbeeinrichtungen mit Wirkrichtung nach Norden

(in Richtung der geschützten Biotope "Rotachmühleweiher", "Erlenwald W Rotachmühle", "Rotach Süd (Weiher Rotachmühle bis Rotachmühle)" zu unterlassen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

5.7 Artenschutz

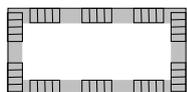
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden muss die Beseitigung der Gehölze sowie die Baufeldräumung zwischen 01.10 und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Hinsichtlich möglicher Wanderbewegungen von Amphibien sind Maßnahmen zu berücksichtigen:

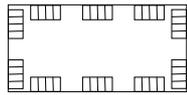
- Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere muss gewährleistet werden (sockellos, bodennaher Freiraum).
- Keller- und Entwässerungsschächte entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Naturstein-mauer) zu versehen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 12.11.2019.

5.8



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG; "Weiher bei Rotachmuehle" (Nr. 1-8122-436-0531), "Erlenwald W Rotachmühle (Nr. 2-8122-436-5053), "Feldgehölz und Röhricht Weiheracker" (Nr. 1-8122-436-6109), "Rotach Süde" (Nr. 1-8122-436-6108); Lage außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung

- 5.9  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531) im Sinne des § 28 BNatSchG; Lage außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung
- 5.10  **Schmutzwasser-Kanal** der Gemeinde Wilhelmsdorf; unterirdisch (siehe Planzeichnung)
- 5.11  **Regenwasser-Kanal** der Gemeinde Wilhelmsdorf; unterirdisch (siehe Planzeichnung)
- 5.12  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung; Leitung wird verlegt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZ V; siehe Planzeichnung)
- 5.13  **Gewässerrandstreifen** (ungefähre Verlauf, siehe Planzeichnung), außerhalb des Geltungsbereiches
- Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwege o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen usw.) verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.
- Die Gewässer "Fließgewässer "Mühlegraben" (auch "Ödenbach"), das stehende Gewässer im Biotop Feldgehölz und Röhricht Weiheräcker, (auch "Zusdorfer Biotop- und Amphibienteich") sowie der Ab-
lauf vom Rotachmühleweiher in die Rotach wurden im November 2022 durch das Landratsamt Ravensburg neu angesprochen und als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Der ungefähre Verlauf bzw. die ungefähre Abgrenzung dieser Gewässer ist eingezeichnet; sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

5.14 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutzkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

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.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 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 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers wäre in Teilbereichen der Retentionsflächen möglich, wird aber nicht angestrebt.

In den Sohlbereichen der Retentionsflächen mit sickerfähigem Untergrund werden entsprechend bindige Sohlschichten eingebaut.

Sollten weitere Behandlungseinrichtungen in einzelnen Betrieben notwendig werden, sind diese im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu planen.

Im Bereich "Rotäcker II" wurde bereits ein Trennsystem vorbereitet, aber bisher komplett am Mischsystem angeschlossen. Im Zuge der Realisierung des 3. Bauabschnittes kann der Regenwasserkanal mit an das Regenwassersystem angeschlossen werden.

5.17 Ergänzende Hinweise

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Auenlehm.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms 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/tonigschluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen 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.

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) 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. 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.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Wilhelmsdorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus der Netze BW - Umspannstation gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Umspannstationen errichtet werden. Diesbezüglich sollten sich mögliche Bauinteressenten möglichst frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.

Es besteht die Möglichkeit die Grundstücke mit einem Anschluss an das Erdgasnetz zu versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Ge-

ruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.18 Plangenaugigkeit

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.

5.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" hierzu in öffentlicher Sitzung am 14.02.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 31.01.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 31.01.2023 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Satzungsbeschluss vom 21.07.2020).

Die Inhalte der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" (Satzungsbeschluss vom 21.07.2020) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die textlichen Inhalte des Bebauungsplanes "Rotäcker III" (Satzungsbeschluss vom 21.07.2020) bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Dem Bebauungsplan "Rotäcker III" wird die Begründung vom 31.01.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotacker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wilhelmsdorf, den 20.02.2023


.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt nördlich des Ortsteiles "Zusdorf" der Gemeinde Wilhelmsdorf. Er ist Teil des Gewerbegebietes "Rotäcker III". Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Westliche des Änderungsbereiches befindet sich der Sportplatz und der Tennisplatz der Gemeinde. Südlich an das Gebiet schließen gewerblich genutzt Flächen an.
- 7.1.1.2 Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 170/1 (Teilfläche), 171, 172, 173, 173/1 (Teilfläche), 174 und 177/1 (Teilfläche).
- 7.1.1.3 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III".

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude und keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist einen leichten Geländeanstieg nach Süd-Westen hin auf. Das Gefälle beträgt $1,75^\circ$ bzw. 3,05 %. Das Gelände ist demnach nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu dient der Änderung der Abgrenzung zwischen der Baufläche des "Gewerbegebiet GE₁" und der Öffentlichen Grünfläche mit Retentionsfläche im nordöstlichen Geltungsbereich. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der ersten Bauanträge hatte sich gezeigt, dass der schräge Verlauf der Abgrenzung nicht zweckmäßig ist. Rechtwinklige Grundstücksgrenzen vereinfachen die Planung für die Gewerbetreibenden und führen zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche, da keine schlecht genutzten "Zwickel" mehr verbleiben. In dem konkreten Bereich liegt bereits eine Planung für einen neuen Zuschnitt der Abgrenzung vor, der den Retentionsbereich sowie die Ausnutzung der Gewerbegebiets-Fläche optimiert. Allerdings lässt sich diese nicht ohne weiteres realisieren, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan dem entgegensteht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"
Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse

2.2.3 (2) /Strukturkarte
(1) Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.- (Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landesstraßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.

(2) Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.

2.3.2/Karte "Siedlung"
Ausweisung der Gemeinde Wilhelmsdorf als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren.

In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

- 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 Planung steht ebenfalls in keinem Widerspruch zu den Zielen des derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Wilhelmsdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin bereits als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.
- 7.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.7 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 Der Standort ist bereits Teil eines zusammenhängenden Gewerbegebietes, das durch die vorliegende Planung geändert wird. Das Gebiet ist bereits erschlossen.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Erschließung an den bestehenden Bebauungsplan "Rotäcker III" anzupassen. Die Bebauungsplanänderung "Rotäcker III" soll dabei ergänzend an den Bebauungsplan "Rotäcker III" herantreten.
- 7.2.4.3 Die Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten Niederschlagswassererschließung nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken.
- 7.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.5 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" erfolgt im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
 - Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
 - Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

- 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 BauGB eingehalten.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept orientiert sich an dem bereits bestehenden Bebauungsplan "Rotäcker III", sodass ein zusammenhängendes Gesamtkonzept zur Entwicklung einer Bebauungsplanänderung gegeben ist.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Die infrastrukturellen Bedürfnisse wurden bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III" berücksichtigt und sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" nicht betroffen.

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Zwischen der Grünfläche und der Gewerbefläche besteht eine schräge Abgrenzung, welche von nordwestlicher Richtung zur südöstliche Richtung verläuft.

7.3.2 Inhalt der Änderung

7.3.2.1 Im Änderungsbereich wird ein Retentionsbecken und ein Gewerbegebiet (GE₁) festgesetzt.

7.3.2.2 Die Abgrenzung verläuft jetzt gerade zwischen den beiden Flächen von südwestlicher in nordöstliche Richtung. Die Baugrenze innerhalb des Gewerbegebietes wird entsprechend ebenfalls begradigt.

7.3.2.3 Die Flächengrößen bleiben erhalten, d.h. die Öffentliche Grünfläche weist nach der Änderung den gleichen Flächeninhalt auf wie vor der Änderung. Gleiches gilt für die Fläche des Gewerbegebietes (GE₁).

8.1 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.1.1 Bestandsaufnahme**

8.1.1.1 Beim Plangebiet handelt es sich um die Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III", welcher sich aktuell in der Umsetzung befindet. Dieses befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes südlich der Gemeinde Wilhelmsdorf, nördlich des Ortsteils "Zusdorf". Das Plangebiet wird im Süden durch die bestehende Straße "Rotäcker" mit angrenzendem Gewerbegebiet und im Westen durch einen Sportplatz begrenzt. Östlich sowie nördlich des Plangebietes liegen Grünflächen. Durch die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III" wird die Lage der öffentlichen Grünfläche und die Gewerbefläche Nr. 6 angepasst. Die Größe der Flächen bleibt unverändert. Es findet ausschließlich ein kleiner Flächentausch statt.

8.1.1.2 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 Bauflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III". Aufgrund der aktuellen Baumaßnahme ist die Artenvielfalt stark reduziert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Baum. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind aufgrund der oben genannten Baumaßnahme im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten.

Das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Biotop und der "Rotachmühlweiher" stellen Kernfläche und Kernraum des Biotopverbundes "feuchter Standorte" da. Auch das Biotop nordwestlich des Geltungsbereiches dient als Kernfläche für den Biotopverbund. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Kernflächen und 500 m Suchräume des Biotopverbundes "mittlerer Standorte".

8.1.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 700 m, liegt das FFH-Gebiet "Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee" (Nr. 8122-342). Bei dem Gebiet handelt es sich um ein großes Mooregebiet 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.

Nördlich, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches 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 Geltungsbereiches 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 Plangebietes 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 Weiheraecker" (Nr. 1-8122-436-0547)

Weitere Schutzgebiete und Biotope liegen im weiteren Umfeld.

- 8.1.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Jungmoränenlandschaft des Voralpenlandes welches v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet von holozänen Abschwemmmassen und Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Aufgrund 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" vom 21.08.2019 (Versuchsdatum) zum Bebauungsplan "Rötäcker III", handelt es sich bei den vorkommenden Böden vor allem um sandig kiesigen zum Teil auch tonigen Schluff; mehr oder weniger humos. Laut Gutachten handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen. Derzeit finden jedoch bereits die ersten Erschließungsmaßnahmen statt, wodurch der vorhandene Oberboden abgeschoben wird und es durch die Baumaschinen vereinzelt zu Bodenverdichtungen, -abgrabungen und -aufschüttungen kommt. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu
- 8.1.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Nördlich angrenzend befindet sich ein Weiher. Probleme durch Hangwasser sind aufgrund des geringen Gefälles innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Der Grundwasserspiegel liegt laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft "Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH" vom 21.08.2019 (Versuchsdatum) (zum Bebauungsplan "Rötäcker III") 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. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nah gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit, ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Die Böden sind derzeit noch unversiegelt. Durch die bereits stattfindenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen kommt es jedoch zu Bodenarbeiten sowie Bodenverdichtungen durch die Baumaschinen. Dadurch wird die Versickerung im Plangebiet eingeschränkt.

- 8.1.1.6 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 den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotäcker III". Derzeit finden bereits erste Erschließungsmaßnahmen statt, wobei eine Versiegelung der vorhandenen Böden noch nicht stattgefunden hat. Die offenen Flächen des Geltungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Durch die derzeit stattfindende Bautätigkeit wird die Kaltluftbildung im Plangebiet teilweise unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen im Norden und Osten beschränkt. Es kommt lediglich ein Baum auf der Planfläche vor. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund 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 derzeit stattfindenden Bautätigkeiten innerhalb sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- 8.1.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den vielfältig strukturierten Jungmoränenlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes. Aufgrund der bestehenden Bebauung im Süden des Plangebietes sowie der Sportplatznutzung im Westen sind die Sichtbeziehungen in diese Richtungen nur geringfügig gegeben. Vergleichsweise gut einsehbar und exponiert ist das Plangebiet von Osten aus. Aus Norden ist die Sichtbeziehung ebenfalls teilweise durch die Gehölze der angrenzenden Biotopflächen eingeschränkt. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung, da sich im näheren Umkreis des Geltungsbereichs vermehrt Gewerbegebiete befinden.

8.1.2 Auswirkungen der Planung

- 8.1.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Zuge der Bebauung wird der derzeit vorhandene Baum im nordwestlichen Bereich entfernt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" findet keine Veränderung am Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund statt. Im Rahmen der Änderung kommt es ausschließlich zu einem geringen Flächentausch der öffentlichen Grünfläche und der Baufläche des Grundstückes Nr. 6. Insgesamt betrachtet bleiben die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächengrößen identisch (Darstellung Grünfläche und Gewerbefläche werden getauscht). So kann ein besserer Zuschnitt der Gewerbefläche erreicht werden. Durch die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche kommt es ebenfalls zu einer Anpassung der Retentionsbereiche sowie der zu Pflanzenden Gehölze in diesem Bereich. Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut sind somit nicht gegeben.
- 8.1.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" kommt es zu anderen Pflanzstandorten, die Anzahl der Gehölze bleibt

jedoch gleich. Zudem ändert sich die Größe des Retentionsbeckens im nordöstlichen Bereich. Dadurch ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Weiterhin gilt, dass laut dem Gutachten zur Stickstoffdeposition von der "iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG" vom 22.11.2019 die umliegenden Biotope durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende Stickstoffkontingente wurden im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt.

- 8.1.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Eine Versiegelung sowie Bodenverdichtungen aufgrund von Baumaßnahmen sind im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bereits im Gange. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ändert sich lediglich im nordöstlichen Bereich der Planfläche die Lage der Versiegelung. Die Größe der versiegelten Fläche bleibt weiterhin die gleiche. 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.
- 8.1.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ändert sich die Größe des Retentionsbeckens im nordöstlichen Bereich der Planfläche. Auch ändert sich die Örtlichkeit der Versiegelung und entsprechend der Bereich in dem eine Versickerung nicht mehr möglich ist. Durch die Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.
- 8.1.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" keine Änderung an der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze stattgefunden hat, sind zukünftig keine Auswirkungen auf die Frischluftproduktion im Plangebiet zu erwarten.
- 8.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ändert sich lediglich die Lage der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Bereich der Planfläche. Nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in diesem Bereich nicht zu erwarten, da die ursprünglich festgesetzten Gehölzpflanzungen weiterhin bestehen bleiben, sich diese nur geringfügig in ihrer Position verändern.

8.1.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.1.3.1 Änderungen am Konzept zur Grünordnung wurden nicht vorgenommen. Die Festsetzungen hierzu wurden lediglich ebenfalls zur besseren Lesbarkeit übernommen.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu versiegelnden Flächen nicht erkennbar. Die bestehende Infrastruktur ist grundsätzlich dazu geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Erschließung

9.2.1.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Eigenbetrieb Abwasser Gemeinde Wilhelmsdorf

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

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

9.2.1.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

9.2.1.5 Gasversorgung durch: Technische Werke Schussental

9.2.1.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

9.3 Zusätzliche Informationen

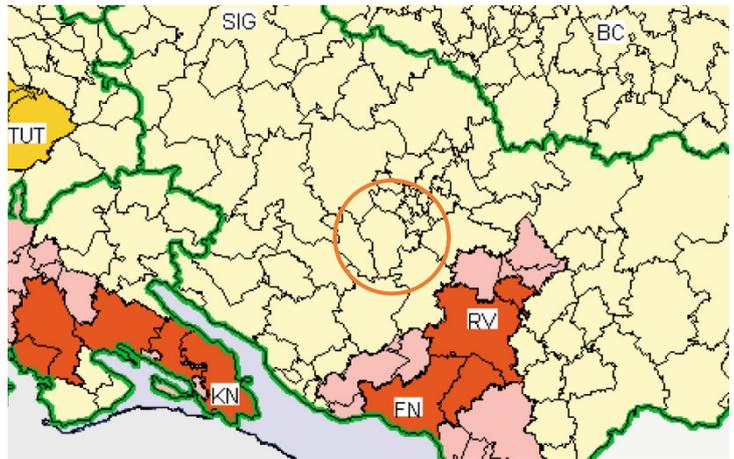
9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 31.01.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.02.2023 wie folgt Berücksichtigung.

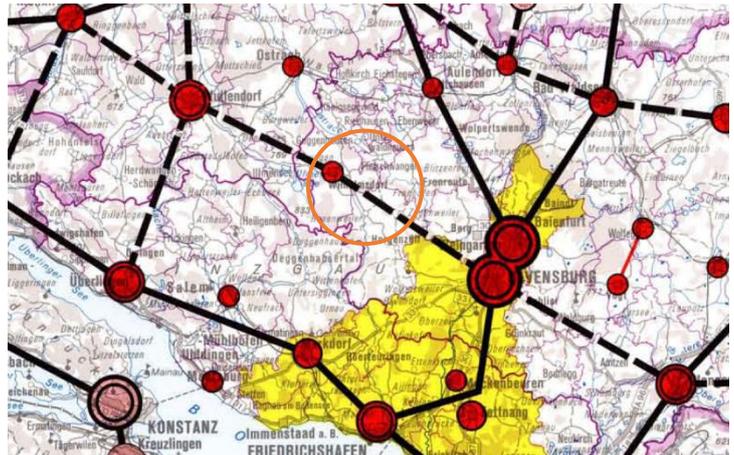
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 31.01.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2023 enthalten):

- zusätzliche Hinweise: Geologie des Plangebietes (Ziffer 5.17), Gewässerrandstreifen neu angesprochener Gewässer (außerhalb des Plangebietes) in Plan und Text (Ziffer 5.13.)
- Ersetzung des Begriffs "Bodenmanagementkonzept" durch den aktuell verwendeten "Bodenschutzkonzept" im Hinweis 5.14
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

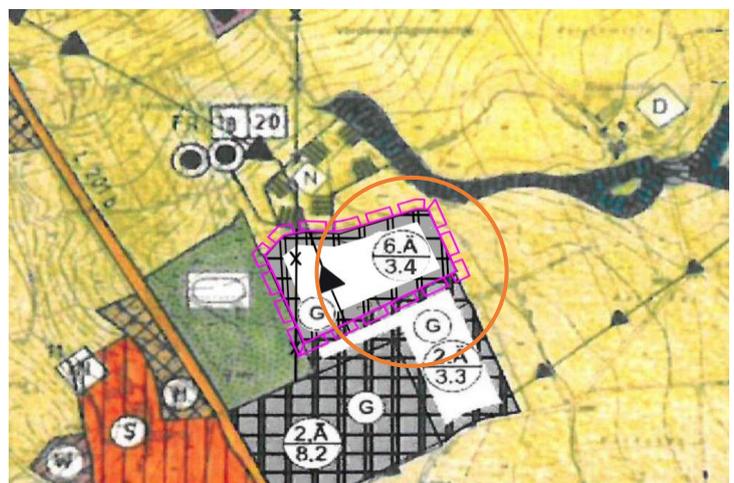
Landesentwicklungsplan
Baden-Württemberg
2002, Karte zu 2.1.1
"Raumkategorien"; Dar-
stellung als ländlicher
Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regi-
onalplan Bodensee-Ober-
schwaben; Darstellung
der Gemeinde Wilhelms-
dorf als Kleinzentrum in-
nerhalb der Region



Auszug aus dem rechts-
gültigen Flächennut-
zungsplan.



Blick von Norden über das
Plangebiet auf das beste-
hende Gewerbegebiet
"Rotäcker I + II"



Blick auf den bestehen-
den Tennisplatz westlich
des Plangebietes



Blick von Süden nach
Norden über das Plange-
biet



Nutzung/Vegetation der Eingriffsfläche



Nutzung/Vegetation auf der Eingriffsfläche



Nutzung/Vegetation auf der Eingriffsfläche



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2022. Der Beschluss wurde am 27.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.11.2022 bis 23.12.2022 (Billigungsbeschluss vom 18.10.2022; Entwurfsfassung vom 23.09.2022; Bekanntmachung am 10.11.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.11.2022 (Entwurfsfassung vom 23.09.2022; Billigungsbeschluss vom 18.10.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.02.2023 über die Entwurfsfassung vom 31.01.2023.

Wilhelmsdorf, den 20.02.2023




(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" jeweils in der Fassung vom 31.01.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.02.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wilhelmsdorf, den 20.02.2023



Sandra Flucht
.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wilhelmsdorf, den 02.03.2023



Sandra Flucht
.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 23.09.2022

Plan geändert am: 31.01.2023

Planungsteam Sieber Consult, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung

B.Sc. David McLaren

Landschaftsplanung

M.Sc. Anja Speckle

Verfasser:



Stadtplanung, Sieber Consult, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. B.Sc. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.