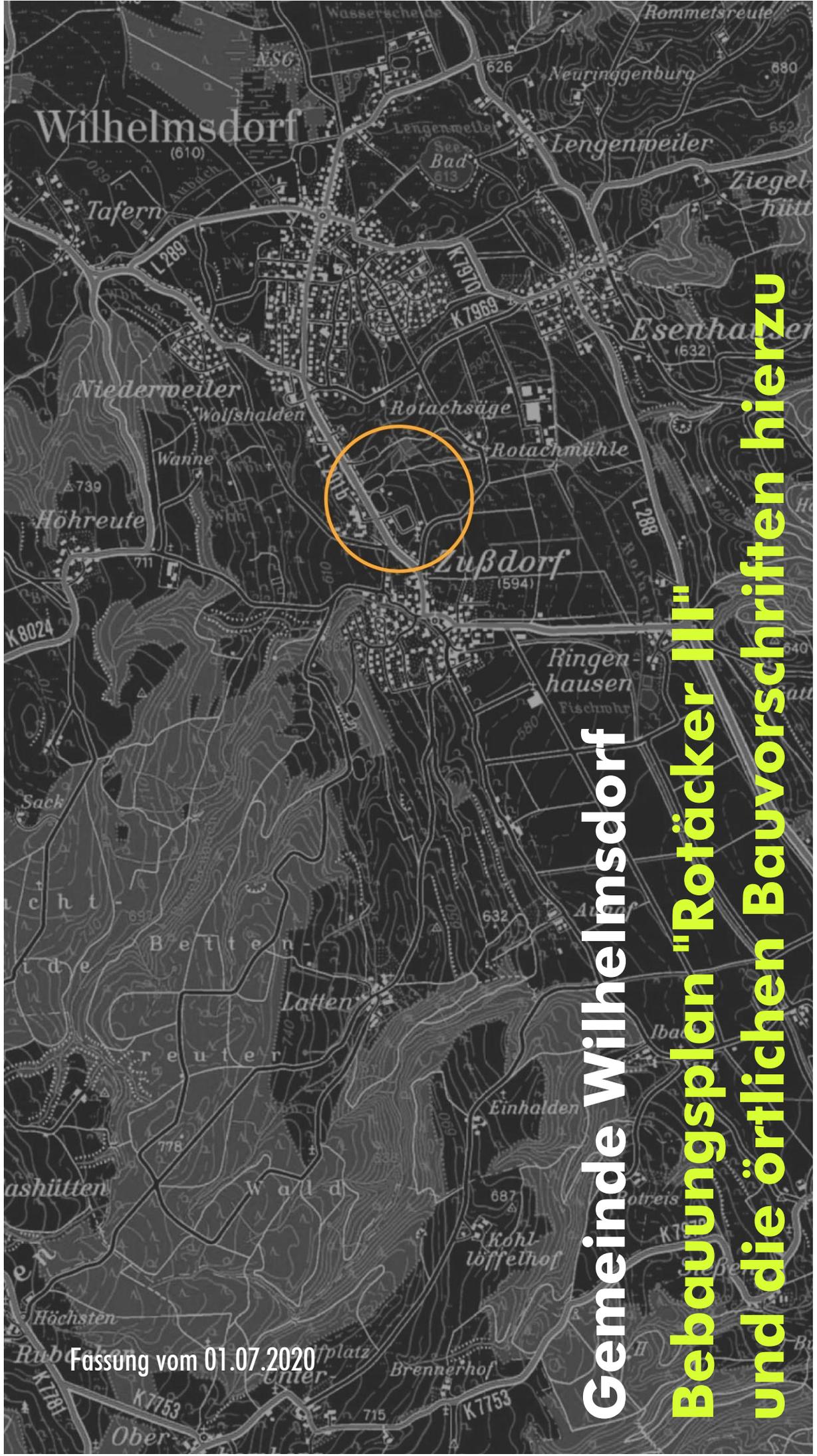


Fassung vom 01.07.2020



Gemeinde Wilhelmstadt Bebauungsplan "Rotacker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte yyy	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	12
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	18
6	Hinweise und Zeichenerklärung	19
7	Satzung	25
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	34
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	77
11	Begründung – Sonstiges	78
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	81
13	Begründung – Bilddokumentation	82
14	Verfahrensvermerke	86

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 18.07.2019 (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 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (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 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

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)

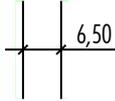
2.3 Emissionskontingente (Luftschadstoffe)

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

2.16 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 Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17 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 Pla-nung zulässigen

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18

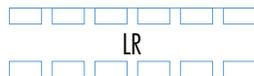


Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Entwässerungskanäle) und als Zufahrt zu Wartungszwecken.

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

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

2.19



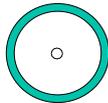
Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Regenwasserkanäle).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar 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)

2.20



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)

2.21



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)

2.22 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	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

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	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

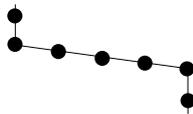
2.23 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

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 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



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)

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Rotäcker III" der Gemeinde Wilhelmsdorf.

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

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

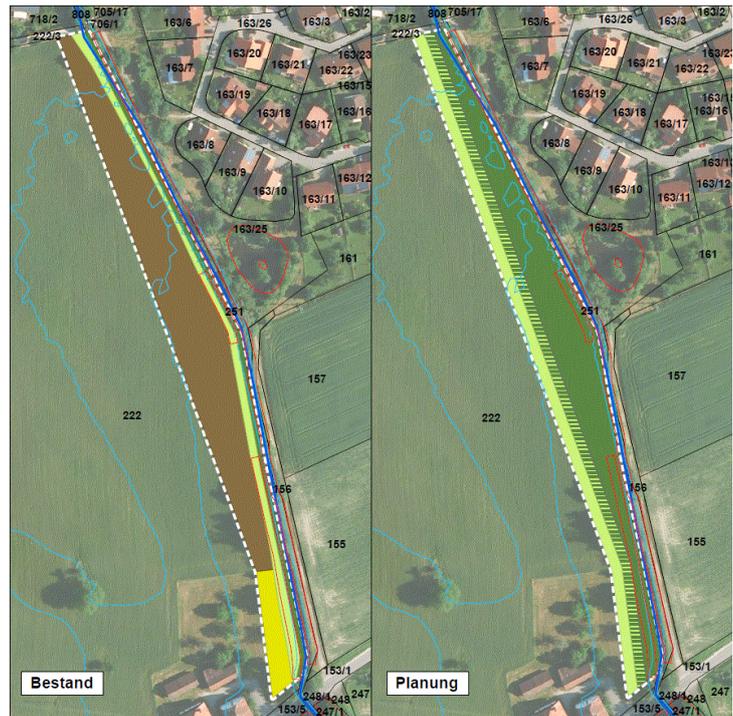
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 222 (Teilfläche) der Gemarkung Esenhausen. Weitere Maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1 der Gemarkung Esenhausen sowie den Fl.-Nrn. 464/2, 466/2 und 467/1 der Gemarkung Pfrungen. Der Planung werden von den Maßnahmen insgesamt 298.290 Ökopunkte zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind eine schuldrechtliche Vereinbarung sowie ein Grundbucheintrag vorzunehmen. Zum Satzungsbeschluss muss zumindest die wirksame schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden sein, die die zeitnahe Übernahme einer dinglichen Sicherung des Ausgleichs beinhaltet. Darin ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen umgesetzt und erhalten werden. Die Eintragung der Dienstbarkeit kann nach dem Satzungsbeschluss erfolgen. Der Inhalt der schuldrechtlichen Vereinbarung muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein. Befinden sich die Flächen im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend. Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Nachweis vorzulegen.

Planskizze Fl.Nr. 222 der Gemarkung Esenhausen



Bestand (Biotypsenschlüssel der LUBW)

- (33.41) Fettwiese mittlerer Standorte
- (34.51) Ufer-Schilfröhricht
- (35.11) Nitrophytische Saumvegetation
- (37.11) Acker mit fragment. Unkrautvegetation
- (52.33) Gewässerbegleitender Auwaldstreifen

Planung

- (34.51) Ufer-Schilfröhricht
- (35.11) Nitrophytische Saumvegetation
- (41.22) Feldhecke mittlerer Standorte
- (52.33) Gewässerbegleitender Auwaldstreifen

Nachrichtliche Übernahme

- Rotach (antichtes Gewässernetz)
- Überschwemmungsgrenze bei HQ-100 Ereignis (Wasserspiegellagenberechnung SCHOLZ+LEWIS GmbH 25.05.2016)
- nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützte Biotope
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Projekt: Ökokontomaßnahme Nr.4 Gewässerrandstreifen Rotach - Flst. 222			
Auftraggeber: Gemeinde Wilhelmsdorf Saalplatz 7 88271 Wilhelmsdorf			
Plan: Bestands- und Maßnahmenplan			
Datum: 18.04.2017	Maßstab: 1:1.250	Plan-Nr: 1265 / 4-1	
Bearbeiter: Sauter	Blattgröße: A3	Änderungen: -	
<small>365° Freiraum + Umwelt</small> <small>© Günter Jung, Hannover</small> <small>Plan-Landwirtschaftsamt, Seelze am Heidepark</small> <small>Customer-ID: 1-88852-00076, 31/01/21/24010008, v=01/17/04/03/01/01/01</small>			

Maßnahmen:

- Bodenarbeiten zur Vorbereitung der Gehölzpflanzung und Einsatz
 - Die Ackerflächen und kleinen Wiesenflächen im Süden sind durch Pflugeinsatz umzubereiten. Anschließend erfolgt die Herstellung eines Geländeplans und die Saatbettvorbereitung mit der Kreiselegge. Um ein vernünftiges Saatbett herzurichten, sind je nach Bodenbeschaffenheit und Witterung mehrere Arbeitsgänge in entsprechenden zeitlichen Abständen einzuplanen. Vom Pflügen bis zur Ansaat/bzw. Pflanzung sind indestens sechs Wochen erforderlich. Die hochwertigen Schild-Röhricht-Bestände und Hochstauden sind von den Bodenarbeiten auszunehmen
- Gehölzpflanzung
 - Der bestehende gewässerbegleitende Gehölzsaum ist durch heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Auf einer Breite von mindestens 10 m (bis 28 m) sind Gruppen aus breitkronigen Solitäräumen

und Strüchern (Pflanzqualität: Hei. V. o.B. 150-200 cm, Strauch 100-125 cm hoch mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung ist auf einen gestaffelten Aufbau des späteren Gehölzsaumes zu achten. Die Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist durch Anbringen von geeignetem Verbiss- und Wildschutz insbesondere gegen Biber und Rehe zu schützen. Die Pflanzstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Ein Flächenumfang von insgesamt rund 6.135 m² ist einzuhalten. Bei Einhaltung der Pflanzabstände und unter Beachtung des gewünschten Aufbaus werden rund 60 Bäume und rund 1.500 Sträucher gepflanzt.

– Gehölzuntersaat

Gehölzuntersaat für eine rasche Bodenbedeckung und Unterdrückung von unerwünschtem Aufwuchs sowie Entwicklung einer standorttypischen Krautschicht. Einsaat einer autochthonen Kräuter-Gras-Mischung mit einem sehr hohen Kräuteranteil (mind. 80 %). Verwendung einer Saatgutmischung mit Anteilen von Krautschichtarten der Auwälder, feucht- und nährstoffliebenden Saumarten und Hochstauden. Ansaat entweder im Spätsommer/Herbst oder im Frühjahr (März/April) nach erfolgter Gehölzpflanzung

Planskizze Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1 der Gemarkung E-senhausen



Maßnahmen:

- Aufwertung der intensiv genutzten Fettwiese und Entwicklung eines Mosaiks aus Nasswiese und Feuchtwiese durch Mähgutübertragung geeigneter Spenderflächen nach vorheriger Saatbettbereitung durch Aufreißen der Vegetationsdecke. Nachpflege der bisherigen Mähwiesen durch extensive Beweidung mit wechschüriger Mahd/mechanischer Nachpflege.

- Wiedervernässung der Grünlandflächen durch Schließung bestehender Entwässerungsgräben bzw. Öffnung von Drainagen.
- Anpassung des Weidemanagements und Einhaltung von naturschutzrelevanten Beweidungszeiten und Besatzdichten auf den bereits extensiv beweideten Flächen. Wichtig ist die Einhaltung möglichst kurzer Standzeiten zur Gewährleistung einer scharfen Beweidung mit anschließenden Ruhezeiten von mind. acht Wochen. Bei Aufkommen stärkerer Weidereste hat im Herbst eine Nachmahd zu erfolgen, das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

Planskizze Fl.-Nrn. 464/2, 466/2 und 467/1 der Gemarkung Pfrungen



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Aufwertung der intensiv genutzten Fettwiese und Entwicklung eines Mosaiks aus Nasswiese und Feuchtwiese durch Mähgutübertragung geeigneter Spenderflächen und Nutzungsextensivierung. Nachpflege der bisherigen Fettwiese durch extensive Mahd. Zweimalige Mahd in den ersten 3-4 Jahren (1. Mahd nicht vor Anfang Juli, 2. Mahd nicht vor Mitte August), danach eine Mahd pro Jahr (nicht vor Anfang Juli)

- Aufwertung der Sumpfvegetation durch gezielte Pflegeeingriffe mit Abräumen des Schnittguts, Entwicklung eines waldfreien Sumpfes durch alternierende Mahd in Zeiträumen von zwei bis vier Jahren mit Abräumen des Schnittgutes
- Uferabflachung entlang des Grabens im Süden sowie sukzessive Entwicklung einer Hochstaudenflur durch alternierende Pflege
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

4.1



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

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

4.2

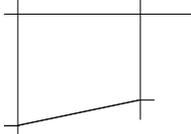
Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten

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)

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

- 5.1  **Gewässerrandstreifen** (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung).
- Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch 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.
- (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 38 WHG i.V.m. § 29 WG)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 6.6 **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.

6.7 Artenschutz

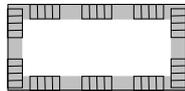
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden muss die Beseitigung der Gehölze sowie die Baufelddrainage zwischen 01.10 und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

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 Natursteinmauer) zu versehen.

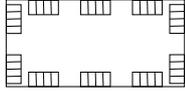
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 12.11.2019.

6.8



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 Rotachmuehle" (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

6.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmuehle" (Nr. 84360830531) im Sinne des § 28 BNatSchG; Lage außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung

6.10



Schmutzwasser-Kanal der Gemeinde Wilhelmsdorf; unterirdisch (siehe Planzeichnung)

- 6.11  **Regenwasser-Kanal** der Gemeinde Wilhelmsdorf; unterirdisch (siehe Planzeichnung)
- 6.12  **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)
- 6.13 **Bodenschutz**
- Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept 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.
- 6.14 **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.

6.15 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.

6.16 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. 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) 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 Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (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.

6.17 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 er-

geben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Wilhelmsdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.18 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 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf den Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 21.07.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 01.07.2020.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 222 (Teilfläche) der Gemarkung Esenhausen. Weitere Maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1 der Gemarkung Esenhausen sowie den Fl.-Nrn. 464/2, 466/2 und 467/1 der Gemarkung Pfrungen. Der Planung werden von den Maßnahmen insgesamt 298.290 Ökopunkte zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Rotäcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.07.2020.

Dem Bebauungsplan "Rotäcker III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 01.07.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 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,- € (Eihunderttausend Euro) belegt werden.

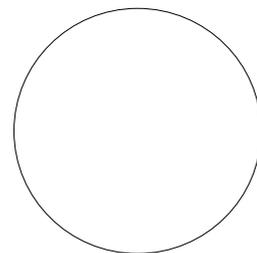
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Werbeanlagen in den Baugebieten nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Rotäcker III" 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)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt nördlich des Ortsteiles Zussdorf der Gemeinde Wilhelmsdorf. Er ist Teil des Gewerbegebietes "Rotäcker". 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.

8.1.2.2 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).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude und keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente.

8.2.1.3 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.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit dem Ziel zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken. Der Gemeinde liegen zum jetzigen Zeitpunkt bereits neun konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor, deren Anforderungen durch bestehende Gewerbegebiete in der Gemeinde nicht gedeckt werden können. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" wird das bereits bestehende Gewerbegebiet "Rotäcker I und II" erweitert und die gewerbliche Entwicklung weiterhin auf diesen Gewerbestandort konzentriert. Der

Gewerbestandort wird hierdurch gestärkt. Aus städtebaulicher Sicht ist der Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll und im Sinne einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 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 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

8.2.3.2 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) (1) Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-
/Strukturkarte (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.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

8.2.3.5 Die Gemeinde Wilhelmsdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.3.6 Im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Landschaftsplanes wie folgt ab: Im Landschaftsplan wird der Bereich als "Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB" dargestellt. Da es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur zu flächenmäßig geringfügigen Abweichungen zum Landschaftsplan kommt, wird die Änderung des Landschaftsplanes erst im Rahmen einer Fortschreibung stattfinden.

8.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Wilhelmsdorf geprüft. Im Gemeindegebiet befinden sich keine geeigneten Flächenalternativen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

8.2.4.2 Der Standort ist bereits Teil eines zusammenhängenden Gewerbegebietes, das durch die vorliegende Planung erweitert wird. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Strukturen ist das

Gebiet bereits teilweise erschlossen und die Erschließung auf die Anforderungen eines Gewerbegebietes ausgelegt. Außerdem ist es aus städtebaulicher Sicht vorteilhaft, die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet an einer Stelle zu konzentrieren und ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu entwickeln.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch Ausweisung gewerblicher Bauflächen die Nachfrage örtlicher Betriebe zu decken. Der Bebauungsplan "Rotäcker III" soll dabei ergänzend an das Gewerbegebiet "Rotäcker I + II" herantreten.

8.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu den vorhandenen gewerblichen Strukturen hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen.

8.2.4.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Wilhelmsdorf ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen für gewerbliche Nutzungen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

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

8.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept orientiert sich an dem bereits bestehenden Gewerbegebiet "Rotäcker I + II", sodass ein zusammenhängendes Gesamtkonzept zur Entwicklung des Gewerbegebietes erkennbar ist. Insbesondere im Norden des Geltungsbereiches wird durch eine großflächige Grünfläche den Anforderungen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 Für das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren Bordelle oder Betriebe mit bordellähnlichem Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Ansiedlung derartiger Betriebe würde zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes führen und in der Folge städtebauliche Fehlentwicklungen begünstigen. Da Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Gewerbe

und nicht als Vergnügungsstätte klassifiziert werden, ist ein gesonderter Ausschluss dieser Betriebe möglich und erforderlich.

- Spielotheken im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind grundsätzlich ausgeschlossen. Die städtebauliche Struktur und Lage des Gebietes ist nicht dafür geeignet, derartige Nutzungen aufzunehmen. Des Weiteren sollen durch den Ausschluss von Spielotheken die negativen Auswirkungen und eine Herabsetzung der wirtschaftlichen Attraktivität des Gewerbegebietes (so genannter "Trading-Down-Effekt") verhindert werden.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, deren Sortiment auf die Versorgung der Bevölkerung ausgelegt ist, sind, um der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen vorzubeugen, nur ausnahmsweise zulässig. Dieser Ausschluss leitet sich aus der Lage und der Funktion des Gewerbegebietes ab. Unabhängig von dieser Festsetzung ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder weiterverarbeitet wird und der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet ist.

8.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen

der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.

- 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 einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 8.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 8.2.6.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die Grundstücke zu gewährleisten und die Errichtung moderner und funktionaler Gewerbehallen zu ermöglichen.
- 8.2.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 8.2.6.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.6.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7 Infrastruktur

- 8.2.7.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im nord-östlichen Bereich sowie die Festsetzung eines Leitungsrechtes im nord-westlichen Bereich des Plangebietes erfolgt zugunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf.
- 8.2.7.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 8.2.7.3 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Sie ist im zentralen Bereich des Gebietes direkt an der Erschließungsstraße eingeplant. Die Trafostation kann somit zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. Die geplante Trafostation wird durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.7.4 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die nahegelegene Leonhardstraße (L 201b) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Wilhelmsdorf Zußdorf Kinderheim" mit der Linie 7538 gegeben.
- 8.2.8.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine ringförmig angelegte, neu zu errichtende Straße mit Anknüpfung an die Straße "Rotäcker".
- 8.2.8.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 8.2.8.5 Die im Bereich der Erschließungsstraßen vorgesehenen Retentionsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Bauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Rotäcker III" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet südlich der Gemeinde Wilhelmsdorf, nördlich des Ortsteils "Zusdorf" ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Ackerflächen im Süden des Hauptortes Wilhelmsdorf. Das Plangebiet wird im Süden durch die bestehende Straße "Rotäcker" mit angrenzendem Gewerbegebiet und im Westen durch einen Sportplatz begrenzt. Östlich sowie nördlich des Änderungsbereiches liegen Grünflächen. Nördlich befindet sich zudem 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).
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Horgenzell/Wilhelmsdorf als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Landschaftsplan stellt den Bereich als "Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB" dar. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe.
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von etwa 605 m ü. NN, Pflanzgebieten für die privaten Baugrundstücke sowie mit einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Ortsrandeingrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind -mit Ausnahmen- mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Rotäcker III" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a

BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume, biologische Vielfalt und Biotopverbund, Wasser und Wasserwirtschaft, Klima und Luft, Landschaftsbild und Mensch/menschliche Gesundheit über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche Boden und Geologie, erneuerbare Energien, und Kulturgüter ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,12 ha, davon sind 2,44 ha Gewerbegebiet, 0,18 ha Verkehrsflächen und 0,50 ha Grünflächen.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 298.290 Ökopunkten erfolgt auf der Fl.-Nr. 222, sowie den Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1, Gemarkung Esenhausen und den Fl.-Nrn. 464/2, 466/2 und 467/1 der Gemarkung Pfrungen.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Regionalplan:

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

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

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

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als "Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB" dargestellt; die Flächen östlich des Plangebiets als "zu erhaltende Biotop" (Streuobstwiese). Nördlich liegt das ausgewiesene "Naturdenkmal", während im nordwestlichen Bereich spezielle pflegerische Maßnahmen (Pflege und Entwicklung) dargestellt sind. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Vorgaben des Landschaftsplanes nicht übereinstimmen, ist auf Grund § 18 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Da es durch

die Planung allerdings nur zu flächenmäßig geringfügigen Änderungen kommt, wird die Änderung des Landschaftsplanes erst im Rahmen einer Fortschreibung stattfinden.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 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. 8122342). Bei dem Gebiet handelt es sich um ein großes Moor- gebiet mit Hoch- und Zwischenmooren, ausgedehnten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Niedermoorbereichen, kleinen Quellmooren und größeren Torfstichgewässern. In den südlichen Teilgebieten befinden sich drei natürliche Seen- mit Verlandungsmoor. Auf Grund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 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 " Straßengehecke zwischen Zußdorf und Wilhelmsdorf" (Nr. 1-8122-436-6110) und 160 m westlich das Offenlandbiotop " Quellhang westlich Weiheräcker" (Nr. 1-8122-436-0547)
- Der Großteil der oben genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind auf Grund der Distanz zum Plangebiet nicht von den Auswirkungen betroffen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, welche Beeinträchtigungen auf das unmittelbar angrenzende Biotop und das Naturdenkmal verhindern.

9.1.2.5 Biotopverbund:

- 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. Zwischen den Biotopen verläuft ein 500 m Suchraum feuchter Standorte. Möglich erhebliche Beeinträchtigungen

auf die angrenzenden Kernflächen des Biotopverbundes "feuchter Standorte" können durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert werden

- Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Kernflächen und 500 m Suchräume des Biotopverbundes "mittlerer Standorte". Südöstlich verläuft zum Teil ein 1.000 m Suchraum durch den Geltungsbereich. Der errechnete Suchkorridor hat eine Breite von ca. 100 m, davon liegen max. 40 m im Geltungsbereich, weshalb mit möglichen erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen ist. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind auch dahingehend nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden grenzt das Gebiet an eine Straße und bestehendes Gewerbe, im Westen an einen Sportplatz und im Osten an offene Landschaft.
- Bei der potenziell natürlich vorkommenden Vegetation handelt es sich um Waldmeister-Tannen-Buchenwälder; örtlich um Bergahorn-Eschen-Feuchtwälder oder Eschen-Erlen-Sumpfwälder.
- Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich im nördlichen Bereich, angrenzend an die Feuchtlebensräume kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Infolge intensiver Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiger Bodenbruch, Einsatz von Kulturpflanzen) sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Der Geltungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege, bestehender gewerblicher Nutzungen und des Sportplatzes stark

vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.

- Mögliche Vorkommen geschützter Vogelarten in den Röhrichtbeständen sowie auf der Fläche des Plangebietes konnten im Zuge einer Relevanzprüfung nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen der nachfolgend durchgeführten Brutvogelkartierung konnten insgesamt 19 wertgebende Vogelarten nachgewiesen werden. Als Brutvogel oder Nahrungsgast innerhalb des Plangebietes wurden Goldammer, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Rohrammer und Star festgestellt (Artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber in der Fassung vom 12.11.2019).
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Nördlich grenzt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531) an das Plangebiet. Das Biotop ist nach BNatSchG geschützt als Röhrichte und Großseggen-Riede sowie nach NatSchG als Feldhecken und Feldgehölze. Dabei handelt es sich um ein gut ausgeprägtes, nicht beeinträchtigt Schilf-Röhricht mit 95 % Ufer-Schilfröhricht.
- Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotope "Erlenwald W Rotachmühle" (Nr. 2-8122-436-5053) und "Tobel mit Bachlauf bei Rotachsäge" (Nr. 2-8122-505-414). Bei den Biotopen handelt es sich zum Teil um FFH-Lebensraumtypen (LRT 9E0 "Auenwälder mit Erle, Esche und Weide"). Zudem sind die Waldbiotope mit den Waldfunktionen "sonstiger Wasserschutzwald" und "Erholungswald Stufe 1 b" belegt.
- Ebenfalls nördlich und deckungsgleich mit den gem. § 30 BNatSchG geschützten Offenlandbiotop und Waldbiotop befindet sich das Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531).
- Hinzu kommt eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und des angrenzenden Gewerbegebietes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

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

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die

Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich der als Naturdenkmal und nach § 30 BNatSchG geschützte "Rotachmühleweiher".
- Nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 30 m verläuft die "Rotach".
- Der Grundwasserspiegel liegt laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft "Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH" für Rotäcker III vom 21.08.2019 (Versuchsdatum) zwischen 2,50 und 3,00 m. Die Unterschiede zwischen "angetroffenem Grundwasser", "Grundwasser nach Arbeitsende" und "Grundwasserruhepegel" und genauen Tiefen sind im geotechnischen Gutachten aufgeschlüsselt.
- Laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Grundwasserleiter (hydrologische Einheit) im Westen als Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG) und im Osten als Fluvio-glaziale Kiese und Sande im Alpenvorland (GWL) zu beschreiben. Es kommen folglich Lockergesteine als Grundwasserleiter vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

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

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet

ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.

- Die offenen Flächen des Geltungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden stark befahrenen Straße und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an, wodurch die Luftqualität stark vorbelastet ist.
- Auch durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der vielfältig strukturierten Jungmoränenlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche rund 500 m südlich des Hauptortes Wilhelmsdorf, welches ein leichtes Gefälle in Richtung Nordosten aufweist.
- Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs befinden sich vermehrt Gewerbegebiete.
- Auf Grund 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.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

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

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten- und Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände nur geringfügig nach Nordosten abfällt, ist der Geltungsbereich für die Gewinnung von Solarenergie durch Freiflächen-Photovoltaik gut geeignet.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" sind die Untergrundverhältnisse der im Plangebiet liegenden Flächen für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von 200 m hydrogeologisch günstig. Bei größeren Bohrtiefen sind die Verhältnisse wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig und erfordern Einzelfallprüfungen.

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

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

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Fläche als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Die Lebensräume der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen gehen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.
- In Folge der heranrückenden Bebauung kann das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt werden. Besonders die stickstoffempfindlichen kartierten FFH-Lebensraumtypen können von der Änderung betroffen sein.
- Die Vielfalt der Lebensräume kann sich durch eine mögliche Bebauung erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe

- Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten können die neuen Lebensräume keinen Raum bieten.
- Zum Schutz der nah gelegenen Biotope und des Naturdenkmals wird der nördliche Bereich des Plangebietes von Bebauung freigehalten und mit Gehölzen bepflanzt, um so einen Puffer und eine Eingrünung zwischen Bebauung und Schutzgebieten zu schaffen und Beeinträchtigungen zu minimieren. Um dies auch planerisch darzustellen, wird nach Norden eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung im Norden) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Die maximal zulässige Lichtpunkthöhe im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und den öffentlichen Grünflächen im Norden beträgt 4,50 m. In Kombination mit der lichtabschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude soll so eine Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermausarten vermieden werden. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um die Durchlässigkeit der Landschaft zu wahren, sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - Um Beeinträchtigungen auf die stickstoffempfindlichen FFH-Lebensraumtypen zu vermeiden, werden Stickstoffkontingente festgesetzt, welche sicherstellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete und Lebensraumtypen kommen wird. Die Empfindlichkeit eines Lebensraumtyps/Biotops gegenüber Stickstoff-Depositionen wird durch die Critical Loads (CL) zum Ausdruck gebracht. Nach aktuelleren Ergebnissen des F + E Vorhabens "Untersuchung und Bewertung von straßenverkehrsbedingten Nährstoffeinträgen in empfindliche Biotope" liegt der CL für den LRT 91F0 "Hartholzauwälder" bei 11-31 kg N/(ha·a) und für den LRT 91E0 "Auenwälder mit Erle, Esche, Weide" bei 6-28 kg N/(ha·a). Für "Röhrichte und Großseggen-Riede" (FFH-LRT 012118/LRT 02210) liegt die Stickstoffempfindlichkeit dagegen bei 20-30 kg N/(ha·a). In welchem Bereich dieser Spannen der Beurteilungswert einzuordnen ist, kann mittels lokal bekannter abiotischer Standortfaktoren weiter eingegrenzt werden (Temperatur/Frostperiode, Bodenfeuchte, der Verfügbarkeit von basischen Kationen und Phosphat sowie von der Bewirtschaftungsintensität). Dadurch ergibt sich für den LRT 91F0 ein CL von 21 kg N/(ha·a) und für den LRT 91E0 von 17 kg N/(ha·a). Damit liegen die angesetzten CL Werte unter bzw. gleich dem aktuellen Stickstoffeintrag (21 kg N/(ha·a)) aus der Luft für Laub-

wälder. Laut der Rechtsprechung vom 23.04.2014 - BVerwG 9 A 25.12. dürfen Zusatzbelastungen durch Stickstoffeinträge unterhalb von 0,3 kg N/(ha·a) bzw. 3 % eines CL regelmäßig unberücksichtigt bleiben, da sich darunter keine kausalen Zusammenhänge zwischen Emission und Deposition ableiten lassen. Unter Anwendung der 3 % Regelung ergibt sich dadurch eine Irrelevanz- bzw. Bagatellschwelle von 0,63 kg N/(h·a) für den LRT 91F0 und 0,51 kg N/(h·a) für den LRT 91E0. Für die Röhrichte und Großseggen-Riede ergibt sich eine Schwelle von 0,75 kg N/(h·a). Da eine räumliche Trennung der LRT innerhalb des Waldbiotops nicht ausreichend möglich ist, wird für das Waldbiotop eine Irrelevanzschwelle von 0,51 kg N/(ha·a) angesetzt und für das Offenlandbiotop eine Irrelevanzschwelle von 0,75 kg N/(h·a). Das Gutachten zu den Stickstoffeinträgen in das angrenzende Naturdenkmal und in die Biotope zum Bebauungsplanverfahren Rotäcker III, Gemeinde Wilhelmsdorf der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 22.11.2019 beinhaltet Vorgaben zu den einzuhaltenden Kontingentierungen, um negative Auswirkungen auf die Lebensräume zu vermeiden. Die Vorgaben zum Schutz der Lebensräume werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lärm- und Lichtemission	Vergrämung von Arten, Veränderung der Habitatnutzung, mögliche Anlockung von Insekten	–
Erschütterungen	Vergrämung von Arten	–
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Änderung der Nährstoffversorgung, Änderung der Artzusammensetzung,	–
Überbauung/Versiegelung/Verdichtung	Verlust von Ackerflächen	–
anlagenbedingt		
Überbauung/Versiegelung	Verlust von Ackerflächen	–
Zerschneidung/Isolation/Barrierewirkung	Trennung von verschiedenen Teillebensräumen, Verkleinerung von Habitatteilen, Verhinderung der Ausbreitung	–
Lärm- und Lichtemission	Vergrämung von Arten, Veränderung der Habitatnutzung, mögliche Anlockung von Insekten (stark reduziert durch Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung)	–
Optische Reizauslöser (durch Photovoltaik)	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzung zur Reflektion)	0
Veränderung der Vegetationsstruktur (öffentliche Grünfläche)	Schaffung neuer potenzieller Lebensräume	+

betriebsbedingt

Lärmemission	Vergrämung von Arten	–
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Änderung der Nährstoffversorgung, Änderung der Artzusammensetzung	–

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

- Im Falle einer Bebauung geht die landwirtschaftliche Ertragsfläche verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Da es sich nur um eine geringe Hanglage handelt, können großflächige Bodenabtragungen und -aufschüttungen ausgeschlossen werden, wodurch es lediglich zu einer geringen Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs kommt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Veränderung des Nährstoff-/ Stickstoffgehaltes im Boden, Änderung der Nährstoffversorgung, Änderung der Artzusammensetzung,	–
Bodenverdichtung	Temporärer Verlust der Bodenfunktionen (vor allem Versickerung)	–
Bodenabtrag/-aufschüttung	Veränderung des Bodenprofils, Verlust der Bodenfunktion	–

anlagenbedingt		
Überbauung/Versiegelung	Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen und offenen belebten Bodens	--
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Veränderung des Nährstoff-/ Stickstoffgehaltes im Boden	-
Veränderung der Vegetationsstruktur (öffentliche Grünfläche, Retentionsbecken)	Kleinflächiger Erhalt der Versickerfunktion	0
betriebsbedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Veränderung des Nährstoff-/ Stickstoffgehaltes im Boden	-

9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung kann zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes führen. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate können abnehmen, da Flächen versiegelt werden.
- Durch die gewerbliche Nutzung und der Bauarbeiten kann es zum Eintrag von Schadstoffen in die angrenzenden Gewässer kommen, wodurch eine Eutrophierung der Gewässer möglich ist.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und Bauflächen über ein zentrales Retentionsbecken zu gepuffert und gedrosselt der Rotach einzuleiten. Der Drosselabfluss beträgt 15 l/sha, was dem Abfluss der unbebauten Fläche bei Starkregen entspricht. Der Notüberlauf springt alle fünf Jahre an, sodass der hydraulische Stress im Gewässer nicht spürbar erhöht wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Verunreinigung des Grundwassers/der Oberflächengewässer	-

Bodenverdichtung	reduzierte Versickerung und erhöhter oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, mit ggf. höheren Schadstoffgehalt	—
anlagenbedingt		
Überbauung/Versiegelung	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet	—
Veränderung der Vegetationsstruktur (private Grünfläche, Retentionsbecken)	Kleinflächiger Erhalt der bestehenden Funktionen in Bezug auf Grundwasserneubildungsrate und Versickerung	0
betriebsbedingt		
Schadstoffeinträge	Verunreinigung des Grundwassers/der Oberflächengewässer	—

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer im Plangebiet an. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein separates Kanalsystem dem vorhandenen Mischwasserkanal im Norden des Plangebietes zugeleitet. Im Bereich "Rotäcker II" wurde bereits ein Trennsystem vorbereitet, welches bisher komplett am Mischwassersystem angeschlossen ist. Im Zuge der Realisierung des 3. Bauabschnittes wird der Regenwasserkanal mit an das Regenwassersystem angeschlossen
- Das Entwässerungskonzept sieht vor das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und Bauflächen über ein zentrales Retentionsbecken zu gepuffert und gedrosselt der Rotach einzuleiten. Der Drosselabfluss beträgt 15 l/sha, was dem Abfluss der unbebauten Fläche bei Starkregen entspricht. Der Notüberlauf springt alle fünf Jahre an, sodass der hydraulische Stress im Gewässer nicht spürbar erhöht wird.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb der Gemeinde Wilhelmsdorf (Betriebsführung: Technische Werke Schussental)

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

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

- Der überplante Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Verkehr und des ansiedelnden Gewerbes. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die mögliche Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Mögliche Beeinträchtigungen durch den Ausstoß von Stickstoff werden durch die Festsetzung von Stickstoffkontingenten minimiert.
- Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen).
- Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Temporäre Minderung der Luftqualität/Luftverschmutzung	–
anlagenbedingt		
Versiegelung/Überbauung	erhöhte Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima, geringere Kaltluftproduktion	– –
Veränderung der Vegetationsstruktur (öffentliche Grünfläche, Retentionsbecken)	Erhalt des Kleinklimas	0

betriebsbedingt

Staub-, Schadstoffemissionen etc.

Minderung der Luftqualität/Luftverschmutzung

—

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da die Blickbeziehungen nach Osten durch die geplante Bebauung eingeschränkt wird und die einsehbare Ackerfläche verloren geht. Dennoch kann auf Grund der angrenzenden Bestandsbebauung davon ausgegangen werden, dass es zu keinen neuen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an das nördlich gelegene Biotop zu erreichen. Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Laubgehölze zulässig. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grundstücke möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	—
anlagenbedingt		
Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erreichung neuer Gebäude auf einer unbebauten Grünfläche im Außenbereich	—
Eingrünung des Plangebietes	Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes	0
Bodenabtrag/-auffüllung	Änderung des Ortsbildes	—
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Belastung durch Lichtverschmutzung	—

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden.
- Die nördlich in einer Entfernung von 50 m gelegenen und als "Erholungswald" kartierte Waldfläche wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes geringfügig beeinträchtigt. Vor allem Auswirkungen durch Lärm und das mögliche Einsehen des Gewerbegebietes kann beeinträchtigend wirken.
- Durch die gewerbliche Nutzung kann es zu einem erhöhten Ausstoß von Stickstoff kommen, welcher sich negativ auf die Gesundheit des Menschen auswirken kann.
- Um Auswirkungen auf den Erholungswald möglichst gering zu halten, wird der nördliche Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt und das Plangebiet soweit möglich zum Wald hin eingegrünt.
- Durch Festsetzungen in Bezug auf den maximal zulässigen Stickstoffausstoß werden negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen reduziert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Veränderung der Vegetationsstruktur (öffentliche Grünfläche, Retentionsbecken)	Minderungen der Auswirkungen auf den Erholungswald	0
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und

Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch"
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Betriebsbedingte negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk),

sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- Auf Grund der nah gelegenen, stickstoffempfindlichen FFH-Lebensraumtypen werden Kontingentierungen festgesetzt, um negative Beeinträchtigungen durch Stickoxidimmissionen zu vermeiden.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren möglich. Auf Grund des angrenzenden geschützten Biotopes (feuchter Lebensraum) und der darin vorkommenden Fauna sind nur Photovoltaikanlagen zulässige, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %)
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes Richtung Norden durch eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von "insektenschonenden" Lampentypen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Vermeidung der Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermausarten durch Festsetzung der maximalen Lichtpunkthöhe auf 8,00 m bzw. im Übergangsbereich zu den nördlichen Grünflächen auf 4,50 m (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Festsetzung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliche Verwendung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutespezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestandsbiotyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker	31.239	4	124.956
	Summe Bestand	31.239		124.956
Nr.	Planung-Biotyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	19.544	1	19.544
60.50	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	4.886	4	19.544
60.21	Straßen	1.849	1	1.849
33.41	Öffentliche Grünfläche	4.078	13	53.014
41.22	Strauchpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche (126 St., 7m ²)	882	14	12.348
45.30b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biotyp), Neupflanzung, 23 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	<i>1.610</i>	6	9.660
	Summe Planung	31.239		115.959
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			115.959
	Summe Bestand			124.956
	Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)			8.997

9.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 8.997 Ökopunkten.

9.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,33, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 19.544 m²
- festgesetzte Verkehrsflächen: 1.849 m²

Es ergibt sich eine max. Neuversiegelung von 21.393 m².

9.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und Verdichtungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei

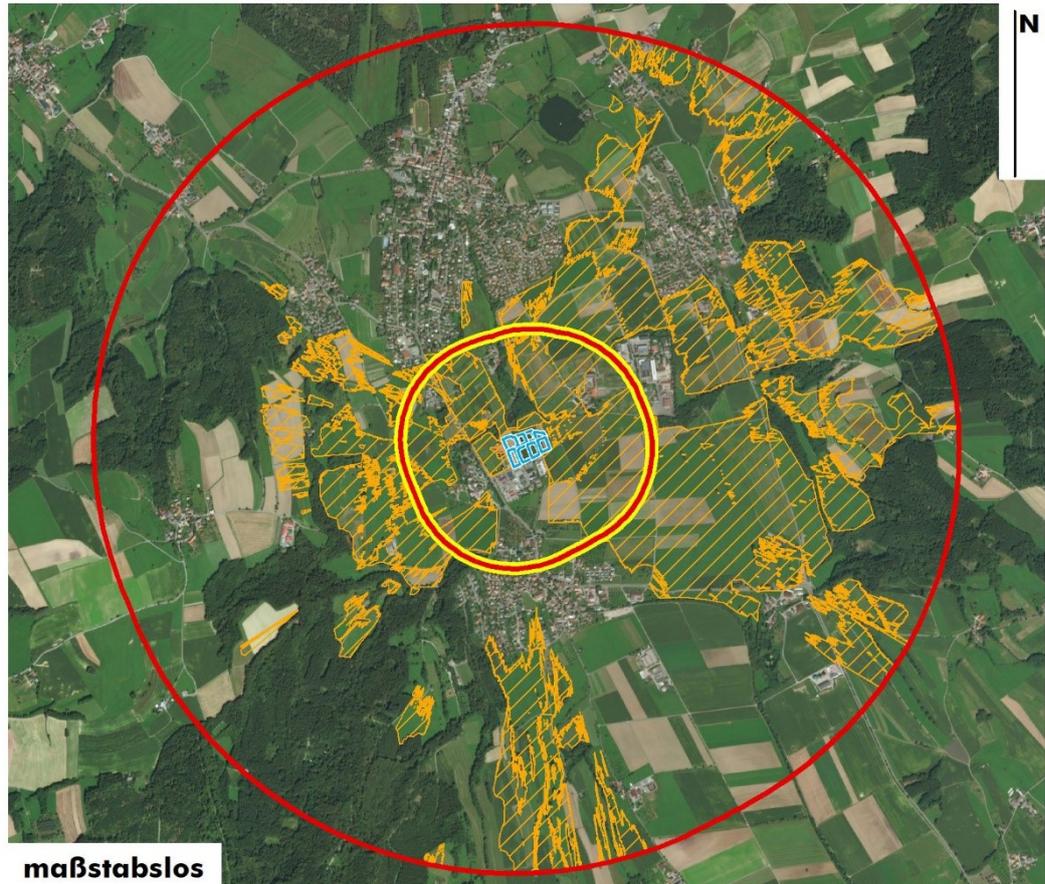
Retentionsbecken, bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend der Fall ist (siehe hierzu "Wasserwirtschaft"), eine Bewertung von 0-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	21.393	2-2-3 (2,33)	0-0-0 (0)	9,33	199.596
Verdichtung Retentionsbecken	200	2-2-3 (2,33)	0-1-1 (0,66)	6,66	1.335
Summe	21.593				200.931

9.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 200.931 Ökopunkten.

9.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

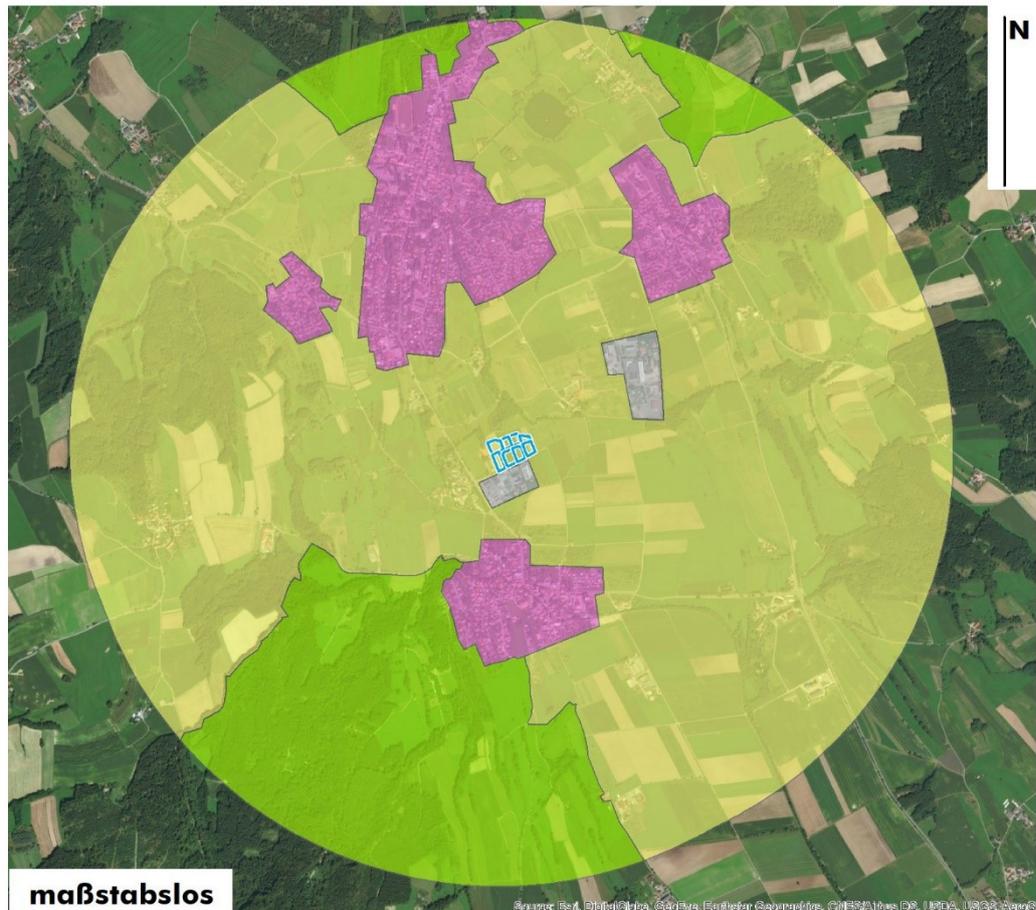
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



maßstabslos

— Baugrenze 500m 2000m Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste Raumeinheit umfasst die in der Umgebung liegenden Gewerbegebiete. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da es sich hierbei um eine überbaute Landschaft handelt.
- Bei den Flächen der Raumeinheit "2" handelt es sich um Gebiete, die überwiegend bebaut sind, allerdings dörflichere Strukturen und traditionellere Formen aufweisen als die Bereiche der Raumeinheit "1"
- Der größte Teil der Wirkzone wird mit der Raumeinheit "3" bewertet. Hierbei handelt es sich um dörfliche Siedlungsstrukturen sowie den allgemeinen Kulturlandschaften mit landwirtschaftlichen Ertragsstandorten, welche sich in traditioneller Form in die Landschaft einfügen.
- Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen geprägte Flächen handelt, welche stellenweise als Schutzgebiete ausgewiesen sind.



Bewertung der Raumeinheiten 1 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da das Gewerbegebiet im Anschluss an eine bereits bestehende Gewerbefläche errichtet wird und die Landschaft bereits vorbelastet ist, wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,5.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger} & \text{beeinträchtiger} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungsko-} \times \text{onsflächen-} \\ \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungseffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung										
0	1	0	2	653.011	3	0,50	4	0,5	0,2	0,1	19.590

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungseffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung										
0	1	0	2	2.344.094	3	523.037	4	0,5	0,1	0,1	45.622

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

65.212

9.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf der Fl.-Nr. 222 und den Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1, Gemarkung Esenhausen sowie den Fl.-Nrn. 464/2, 466/2 und 467/1 der Gemarkung Pfrungen ausgeglichen.

Fl.Nr. 222, Gemarkung Esenhausen: Entwicklung eines naturnah aufgebauten Gewässerrandstreifens entlang der Rotach

Der größte Teil der Ausgleichsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Der Schilf-Röhricht wie die nitrophytischer Saumvegetation werden hin und wieder gemäht bzw. gemulcht. Ein regelmäßiger Nutzungs- und Pflegeintervall ist nicht erkennbar und derzeit auch nicht bekannt. Die kleine Fläche im Süden wird intensiv durch regelmäßiges Schneiden mit Abräumen des Mähgutes genutzt. Bei den Flächen handelt es sich um schmal ausgeprägten und lückigen gewässerbegleitenden Auwald (Weiden, Grauerlen, Birken etc.) entlang eines begradigten und gestauten Ufers der

Rotach. Der abschnittsweise vorkommende Röhricht-Bestand ist mit Kratzbeeren und Hochstauden durchzogen. Anschließend folgt ein schmaler grasreicher nitrophytischer Saum im Übergang zur Ackernutzung mit vereinzelt Vorkommen des Indischen Springkrauts. Im Anschluss an die uferbegleitende Vegetation ist Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ohne Vorkommen wertgebender Segetalflora ausgebildet. Im Süden, zwischen Aussiedlerhof und Ufervegetation, ist eine kleine mehrschürige und artenarme Fettwiese mittlerer Standorte ausgebildet. Auf Grund sehr häufiger Mahd wird das Grünland hauptsächlich von Grasarten dominiert. Kräuter sind nur in sehr geringer Dichte vertreten und beschränken sich auf schnittverträgliche Arten und typische Nährstoffanzeiger stark gedüngter Wiesen.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Bodenarbeiten zur Vorbereitung der Gehölzpflanzung und Einsaat

- Die Ackerflächen und kleinen Wiesenflächen im Süden sind durch Pflugeinsatz umzubrechen. Anschließend erfolgt die Herstellung eines Geländeplanums und die Saatbettvorbereitung mit der Kreiselegge. Um ein vernünftiges Saatbett herzurichten, sind je nach Bodenbeschaffenheit und Witterung mehrere Arbeitsgänge in entsprechenden zeitlichen Abständen einzuplanen. Vom Pflügen bis zur Ansaat/bzw. Pflanzung sind mindestens sechs Wochen erforderlich. Die hochwertigen Schild-Röhricht-Bestände und Hochstauden sind von den Bodenarbeiten auszunehmen

Gehölzpflanzung

- Der bestehende gewässerbegleitende Gehölzsaum ist durch heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Auf einer Breite von mindestens 10 m (bis 28 m) sind Gruppen aus breitkronigen Solitäräumen und Sträuchern (Pflanzqualität: Hei. V. o.B. 150-200 cm, Strauch 100-125 cm hoch mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung ist auf einen gestaffelten Aufbau des späteren Gehölzsaumes zu achten. Die Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist durch Anbringen von geeignetem Verbiss- und Wildschutz insbesondere gegen Biber und Rehe zu schützen. Die Pflanzstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Ein Flächenumfang von insgesamt rund 6.135 m² ist einzuhalten. Bei Einhaltung der Pflanzabstände und unter Beachtung des gewünschten Aufbaus werden rund 60 Bäume und rund 1.500 Sträucher gepflanzt.

Gehölzuntersaat

- Gehölzuntersaat für eine rasche Bodenbedeckung und Unterdrückung von unerwünschtem Aufwuchs sowie Entwicklung einer standorttypischen Krautschicht. Einsaat einer autochthonen Kräuter-Gras-Mischung mit einem sehr hohen Kräuteranteil (mind. 80 %). Verwendung einer Saatgutmischung mit Anteilen von Krautschichtarten der Auwälder, feucht- und nährstoffliebenden Saumarten und Hochstauden. Ansaat entweder im Spätsommer/Herbst oder im Frühjahr (März/April) nach erfolgter Gehölzpflanzung

Pflege

Gehölzbestand

- Die Pflanzflächen sind in den ersten Jahren nach der Pflanzung bis zur Etablierung/Schließung des Bestandes 1x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Entnahme bzw. Abmähen unerwünschter und schnellwachsender Baum- und Straucharten wie z.B. Fichte sowie Regulierung/Verdrängung hochwüchsiger Rhizomarten wie die Himbeere und/oder Neophyten. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Dauerpflege nach der Bestandsentwicklung durch abschnittsweise "Auf den Stock setzen" der Sträucher. Der Bestand ist mosaikartig im 5-Jahres Turnus auf 20-30% der Fläche auf den Stock zu setzen.

Saumvegetation

- Wenn Unkräuter/Ungräser massiv auflaufen und den Erfolg der Ansaat gefährden ist ein Schröpschnitt durchzuführen. Schröpschnitt bei 10-20 cm Bestandeshöhe durchführen. Bei hohem Materialanfall ist das Schnittgut von der Fläche zu entfernen. Weitere Pflege durch einmalige alternierende Mahd pro Jahr im Spätherbst oder Frühjahr. Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht.

Land-Schilfröhricht

- Die Ausdehnung des bestehenden, nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützten Land-Schilfröhrichts soll durch Sukzession erfolgen. Förderung der sukzessiven Entwicklung durch gelenkte Pflegeeingriffe im Zuge der Saumpflege. Sollte die Sukzession zu langsam ablaufen ist die Entwicklung durch Aufreißen der Vegetationsdecke, um die vorhandenen Bestände zu fördern.

Neophytenkontrolle und -bekämpfung

- Das Vorkommen von Neophyten (insb. Goldrute, Indisches Springkraut, Japanischer Knöterich) ist nach der Pflanzung bis zur Etablierung/Schließung zu kontrollieren. Dichtere und punktuelle Neophyten-Dominanzbestände sind durch Pflegeeingriffe 2x im Jahr zu bekämpfen. Schwächung der Bestände durch Mahd mit abräumen des Schnittgutes vor der Blüte und der Samenreife (erste Mahd Mitte-Ende Juni, zweite Mahd Mitte Juli – Anfang August). Die Bekämpfungsmaßnahme ist über mehrere Jahre, bis zur erfolgreichen Verdrängung durchzuführen. Nach erfolgreicher Bekämpfung ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die o. g. Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestandsbiotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Abwertung auf Grund häufiger Mahd und artenarmer Ausbildung)	590	10	5.900
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	5.305	4	21.220

35.11	Ufer-Schilfröhricht + Nitrophytische Saumvegetation (Abwertung auf Grund von lückiger, schmaler Ausprägung, Düngung)	1.120	13	14.560
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	860	28	24.080

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
34.51 + 35.11	Ufer-Schilfröhricht + Nitrophytische Saumvegetation (Bewertung als Durchschnitt der beiden Typen (19 OP (34.51) + 10 ÖP (35.11))/2 ≈ 15 ÖP)	1.740	15	26.100
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.725	14	24.150
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (Bestand)	860	28	24.080
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (Planung)	3.550	21	74.550
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				148.880
Summe Bestand				65.760
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+83.120

Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1, Gemarkung E-senhausen: Äußeres Ried

Die drei Flurstücke bilden einen Biotopkomplex aus bruchwaldartigen Gehölzstrukturen im Wechsel mit Mähwiesen und Weiden. Das nordöstlich der Gehölzstrukturen liegende Grünland ist durch intensiv genutzte Fettwiesen mittlerer Standorte charakterisiert. Die Fettwiesen sind durch Düngung und Entwässerung beeinträchtigt und von Gräsern dominiert. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 17.04.2020 wurden auf den Wiesen folgende Arten gefunden: Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Frühlings-Hungerblümchen (*Draba verna* agg.), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*) und scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*). Zudem wurde auf der Fl.-Nr. 1012/1 ein ausgedehnter Bestand eines weißblühenden Kreuzblütlers (vermutlich *Arabidopsis* sp.) gefunden. Auf der Fl.-Nr. 1019/1 befindet sich insbesondere entlang des Grabens ein Schilfbestand. Der nördliche Entwässerungsgraben ist stark ausgebaut, tief eingeschnitten und ohne gewässerbegleitende Vegetation. Die südöstlichen Grünlandstrukturen liegen innerhalb einer großräumig abgegrenzten extensiven Weidehaltung. Während die südlichen Flächen auf Grund der Nähe zum Hauptaufenthaltsbereich deutlich abgefressen sind, weisen die nördlichen Flächen teilweise größere Altgrasbestände und verbrachte Bereiche auf. Die Grasnarbe weist bis auf einzelne Trittschäden keine nennenswerten Strukturen auf, wertgebende Kräuter sind nicht erkennbar. Randlich zu den Gehölzbeständen finden sich teilweise Entwässerungsgräben in unterschiedlicher Ausprägung (tlw. verlandet, tlw. ausgebaut). Im Westen verläuft der Wilhelmsdorfer Kanal welcher

stark ausgebaut und bis auf die Seekreide eingetieft ist. Die Gehölzbestände lassen sich zum großen Teil den Birken-Bruchwäldern zuordnen. Es sind tlw. lichte Bestände aus überwiegend Birken mit Kiefer und Fichte. Aufgrund der ehemaligen bäuerlichen Torfstichnutzung gibt es feuchte bis nasse Bereiche sowie trockenere Bereiche. Die Strauchschicht ist nur lückig aus Faulbaum und Weiden aufgebaut. Die Krautschicht ist spärlich ausgebildet, neben Seggen dominiert stellenweise die Fichten-Verjüngung. Vereinzelt treten Schilfbestände und kleine Goldrutenbestände in den Vordergrund. Der südwestliche Gehölzbestand ist in die Beweidung mit einbezogen. Hier dominieren Grasarten im Unterwuchs, eine Strauchschicht ist nicht vorhanden. Randlich der bruchwaldartigen Gehölzbestände, vor allem im Nordosten, finden sich dichtere Feuchtgebüschstrukturen aus Weiden und Faulbaum. Die Krautschicht und die Säume sind neben Hochstauden und Schilfröhricht von Brennessel und dem Springkraut aufgebaut.

Der Standort ist wechselfeucht bis nass, in leicht erhöhten Bereichen stellenweise trocken. Die Moorböden (Mo3b2) besitzen eine sehr geringe bis geringe Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. In der Funktion als Standort für naturnahe Vegetation besitzen sie dagegen eine hohe Bedeutung. Die Fläche liegt im Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Nr. 8022401) und im „alten“ Landschaftsschutzgebiet „Pfrunger Ried – Rinckenburg“ (Nr. 4.36.010). Weiter befindet sich das nördliche Flurstück Nr. 1404 in der geplanten Neuabgrenzung des Naturschutzgebiets „Pfrunger-Burgweiler-Ried“, Erweiterung und dem dazugehörigen dienenden Landschaftsschutzgebiet. Im landesweiten Biotopverbund feuchter Standorte sind die Gehölzbestände als Kernfläche, die Grünlandflächen als Kernraum und Suchraum ausgewiesen

Zeichnerische Übersicht Bestandsbiotoptypen:



Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Ziel ist die Aufwertung der intensiv genutzten Fettwiese und Entwicklung eines Mosaiks aus Nasswiese und Feuchtwiese durch Wiedervernässung und Mähgutübertragung. Maßnahmen zur Wiedervernässung sind die Schließung kleinerer Entwässerungsgräben, sofern diese nicht am äußeren Rand der Ausgleichsfläche liegen, und die Öffnung ggf. vorhandener Drainagen. Vor der Mähgutübertragung sollte auf den Flächen eine Saatbettbereitung durch Aufreißen der Vegetationsdecke erfolgen. Geeignete Spenderflächen für die Mähgutübertragung sind vorrangig im Pfrunger und Burgweiler Ried zu suchen. Die extensive Beweidung ist auf alle Flurstücke innerhalb der Ausgleichsmaßnahme auszudehnen. Ggf. sind das Weidemanagement anzupassen, naturschutzrelevante Beweidungszeiten und Besatzdichten sind einzuhalten. Dabei sind möglichst kurze Standzeiten zur Gewährleistung einer scharfen Beweidung mit anschließenden Ruhezeiten von mindes-

tens acht Wochen einzuhalten. Beim Aufkommen stärkerer Weidereste hat im Herbst eine Nachmahd zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Auf den Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Als weitere Maßnahme ist eine Uferabflachung des Grabens umzusetzen und die bestehende Hochstaudenflur durch alternierende Pflege extensiv zu entwickeln.

Zeichnerische Übersicht Zielbiototypen:



Die o. g. Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestandsbiotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
12.16	Graben	347	13	4.511
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Abwertung da entwässert und gedüngt)	20.981	10	209.810
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Abwertung entwässert)	17.664	13	229.632
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren	4.011	19	76.209
Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
12.60	Graben (Aufwertung durch einseitige Uferabflachung)	347	17	5.899
33.52	Feuchtweide mittlerer Standorte (Aufwertung da Erhöhung der Artenvielfalt durch angepasste extensive Beweidung, Vernässung, Saatgutübertrag)	38.645	15	579.675
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren	4.011	19	76.209
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				661.783
Summe Bestand				520.162
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 141.621

Fl.-Nrn. 464/2, 466/2, 467/1 Gemarkung Pfrungen: Salzwiesen

Der Großteil der Fläche ist eine intensiv genutzte Fettwiese mittlerer Standorte, die sich um ein mit Feuchtvegetation und Feldgehölz bestandenes, gem § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop zieht. Die Fettwiese ist artenarm ausgebildet mit einer Dominanz von ubiquitären Grasarten. Bei einer Ortsbegehung im Mai 2020 wurden auf der Fettwiese folgende Arten kartiert: Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gänseblumen (*Bellis perennis*), Breitwegerich (*Plantago major*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*) und scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*). Südlich, im Anschluss an das geschützte Biotop, hat sich auf Grund von Nutzungsaufgabe eine mosaikartige sumpfige Vegetation mit Rohrkolben, Weidenröschen (*Epilobium sp.*), Seggen und Binsen entwickelt. Der Bestand ist dicht und ungemäht und ist stark mit verfilzten Grasbeständen durchsetzt. Der Übergangsbereich von Sumpf zu Fettwiese wird jedoch gemäht.

Im Süden begrenzt ein stark ausgebauter und eingetiefter Entwässerungsgraben ohne ausgeprägten Gewässerrandstreifen das Flurstück Fl.-Nr. 467/1. Die Mahd erfolgt bis direkt an die steile Kante des Grabens. Im bzw. direkt am Graben wurden u.a. Bachnelkenwurz (*Geum rivale*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Schilf (*Phragmites australis*) und Kuckucks-

Lichtnelke (*Silene flos-cuculi*) gefunden. Nördlich verläuft ein ausgebauter Grabenabschnitt Richtung Osten entlang der Flurstücksgrenze. Der Ursprung des Grabens liegt innerhalb des geschützten Biotops. Laut der Gewässersystemkarte des Pflege- und Entwicklungsplanes Pfrunger-Burgweiler-Ried (Plan Nr. 1) befinden sich im Westen des Flurstücks mehrere Quellen bzw. Quellhorizonte. Neben der sumpfigen Vegetation belegen mehrere kleine oberflächige Rinnsale, die flächig über die Wiese nach Osten fließen, das Vorkommen von Quellhorizonten. Entlang der östlichen Grenze finden sich mehrere kleinere temporär wasserführende Senken. Das Wasser wird hier in einem Schacht gesammelt und Richtung Osten abgeleitet.

Der Standort ist feucht bis nass, in den quelligen Lagen sumpfig. Während in der westlichen Hanglage Lehm Böden (L2b4) ausgebildet sind, kommen im Osten Moorböden (Mo2b2) vor. Die Böden besitzen eine geringe Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. In der Funktion als Standort für die natürliche Vegetation besitzen sie dagegen eine hohe Bedeutung.

Die Fläche liegt innerhalb des FFH-Gebietes "Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee" (Nr. 8122-342), im Vogelschutzgebiet "Pfrunger und Burgweiler Ried" (Nr. 8022-401) sowie im Naturschutzgebiet "Pfrunger-Burgweiler-Ried" (Nr. 4.028). Zudem ist der nördliche Teilbereich ein Kernraum bzw. 1000 m-Suchraum innerhalb des Biotopverbundes feuchter Standorte.

Zeichnerische Übersicht Bestandsbiotoptypen:

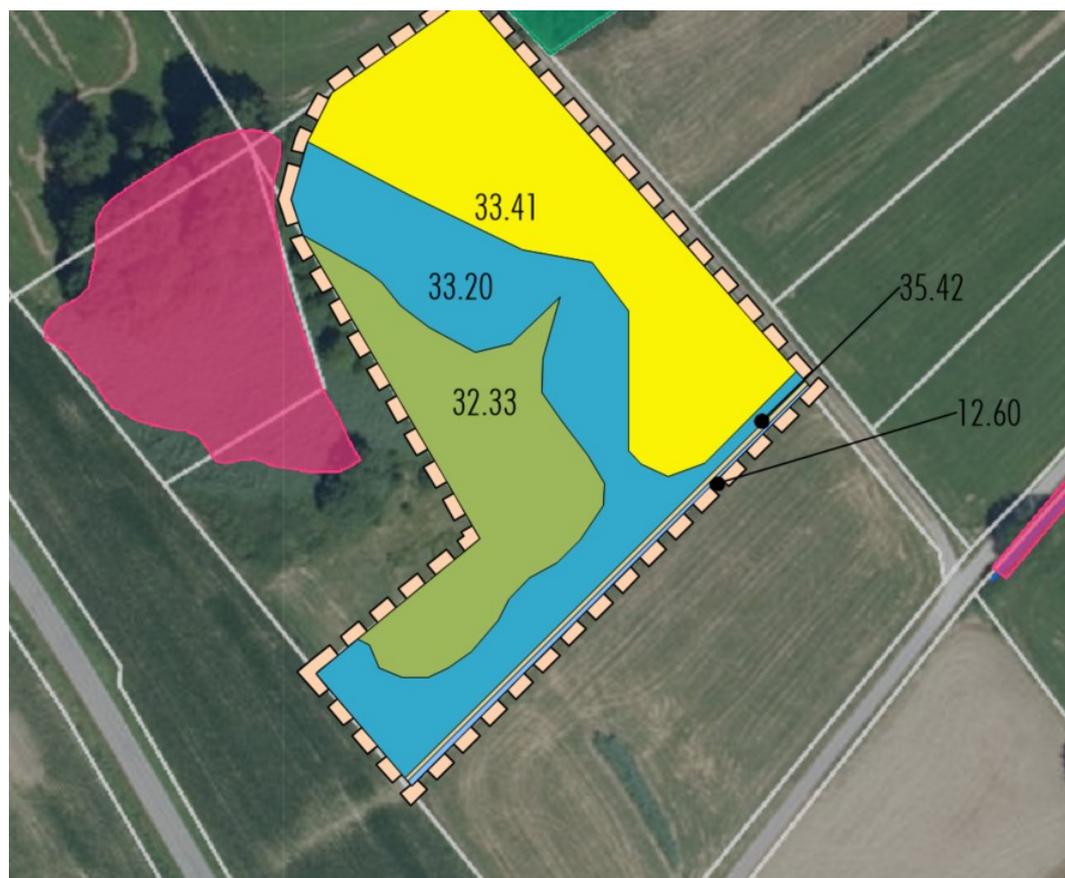


Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Ziel ist die Aufwertung der intensiv genutzten Fettwiese und Entwicklung eines Mosaiks aus Nasswiese und Feuchtwiese durch Mähgutübertragung und Nutzungsextensivierung. Vor der Mähgutübertragung sollte auf den Flächen eine Saatbettbereitung durch Aufreißen der Vegetationsdecke erfolgen. Geeignete Spenderflächen für die Mähgutübertragung sind vorrangig im Pfrunger und Burgweiler Ried zu suchen. Für die Mähgutübertragung sollte die Fläche zudem bereits hinreichend ausgehagert sein. Innerhalb der ersten 5 Jahre sollte die Fläche zweimal gemäht und das Mähgut abtransportiert werden. Die erste Mahd darf nicht vor Anfang Juli, die zweite Mahd nicht vor Mitte August stattfinden. Danach sollte die Fläche einmal pro Jahr gemäht werden, jedoch nicht vor Anfang Juli. Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist zu verzichten.

Die Kante des Entwässerungsgrabens, die auf der Ausgleichsfläche liegt, soll abgeflacht und durch alternierende Pflege zu einer Hochstaudenflur entwickelt werden. Die Pflege der Gräben seitens der benachbarten Flächen bleibt unverändert.

Zeichnerische Übersicht Zielbiotoptypen:



Die o. g. Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestandsbiotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
12.16	Graben	125	13	1.625
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Abwertung da entwässert und gedüngt)	7.429	10	74.290
32.33	Sonstiger waldfreier Sumpf	2.493	15	37.395

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
12.60	Graben (Aufwertung durch einseitige Uferabflachung)	125	17	2.125
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	125	15	1.875
33.41	Feuchtwiese mittlerer Standorte	3.813	15	57.195
33.20	Nasswiese	3.491	21	73.311
32.33	Sonstiger waldfreier Sumpf	2.493	21	52.353
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				186.859
Summe Bestand				113.310
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 73.549

9.2.4.13 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 8.997
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 200.931
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 65.212
Entwicklung eines naturnah aufgebauten Gewässerrandstreifens entlang der Rotach auf Fl. Nr. 222	+ 83.120
Äußeres Ried auf Fl. Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1, Gemarkung Esenhausen	+ 141.621
Salzwiesen auf Fl.-Nrn. 464/2, 466/2, 467/1, Gemarkung Pfrungen	+ 73.549
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 23.150

9.2.4.14 Ergebnis: Die Maßnahmen ergeben einen Überschuss von 23.150 m² an Ausgleichsfläche. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

9.2.5.2 Die Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet und die gute Erschließungssituation über die L201B. Die Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild können durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen verträglich gestaltet werden.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)

- Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden – Umweltministerium Baden-Württemberg (Mai 2005)
 - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Wilhelmsdorf als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Auch die Nutzung und Pflege der Ausgleichsflächen und –maßnahmen wird durch ein wiederkehrendes Monitoring abgesichert. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet südlich der Gemeinde Wilhelmsdorf, nördlich des Ortsteils "Zusdorf" ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst ca. 3,1 ha
- 9.3.3.2 Das Plangebiet wird im Süden durch eine bestehende Straße mit angrenzendem Gewerbegebiet und im Westen durch einen Sportplatz begrenzt. Östlich des Geltungsbereiches liegen Grün- und Ackerflächen, nördlich liegen Grünflächen sowie 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). Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die "L201B".
- 9.3.3.3 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 deckungs-

gleiche Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531) mit kartierten FFH-Lebensraumtypen. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Stickstoffausstoß führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und Lebensraumtypen.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt auf Grund der großflächigen Versiegelung (GRZ 0,8) beim Schutzgut Boden. Minimiert wird der Eingriff durch die großflächige Grünfläche, wobei die Retentionsbecken lediglich verdichtet werden und die Bodenfunktionen zum Teil erhalten bleiben.

9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 275.138 Ökopunkten. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 222 und den Fl.-Nrn. 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1011/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1012/1, Gemarkung Esenhäusen sowie den Fl.-Nrn. 464/2, 466/2, 467/1 der Gemarkung Pfrungen. Der Planung werden von den Maßnahmen 298.290 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 23.150 Ökopunkten steht der Gemeinde Wilhelmsdorf weiterhin zur Verfügung.

9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)

- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

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

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

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

10.2 Sonstige Regelungen**10.2.1 Werbeanlagen**

- 10.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 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.

11.1.2.2 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.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,12 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	2,44	78,2%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,18	5,8%
Öffentliche Grünflächen	0,50	16,0%
Sonstige Flächen werden vernachlässigt		

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 9%

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Eigenbetrieb Abwasser Gemeinde Wilhelmsdorf

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

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Technische Werke Schussental

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

11.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (inkl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	250.000,-
Kanalisation, Retentionsflächen	€	300.000,-
Gesamt	€	550.000,-

11.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Anhang

11.3.1.1 Tabelle "Bedarfsnachweis Gewerbegebiet Rotäcker III"

11.3.2 Planänderungen

11.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wilhelmsdorf beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.04.2020) 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 26.05.2020 enthalten):

- Änderung der Festsetzung "Gewerbegebiet 1" und "Gewerbegebiet 2"

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

11.3.2.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wilhelmsdorf beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.07.2020) 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 21.07.2020 enthalten):

- Überarbeitung des Hinweises zur Sicherung von externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen in Kapitel 3
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Ergänzungen bei den Hinweisen

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



Ausgleichsfläche Fl.-
Nr. 222, Gemarkung E-
senhausen: Blick von Sü-
den nach Norden: Schmal
ausgeprägter Auwaldstrei-
fen, schmal ausgebildeter
Schilf-Röhricht-Streifen,
intensiv genutzte Wiesen-
fläche



Ausgleichsfläche Fl.-
Nr. 222, Gemarkung E-
senhausen: Schmal aus-
geprägter Auwaldstreifen,
schmal ausgebildete
Saumvegetation Schilfröh-
richt im Übergang zur
Ackernutzung



Ausgleichsfläche
Fl.Nr 1011/1, 1011/2,
1011/3, 1011/4,
1019/1, 1019/2,
1019/3, 1012/1, Gemar-
kung Esenhausen Biotop-
komplex aus Gehölzstruk-
turn im Wechsel mit Mäh-
wiesen und Weiden



Ausgleichsfläche Fl.-
Nrn. 1011/1, 1011/2,
1011/3, 1011/4,
1019/1, 1019/2,
1019/3, 1012/1, Gemar-
kung Esenhausen: Blick
von Süden nach Norden:
Schmal ausgeprägter Au-
waldstreifen, schmal aus-
gebildeter Schilf-Röhricht-
Streifen, intensiv genutzte
Wiesenfläche



Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 464/2,
466/2 und 467/1 der Gemar-
kung Pfrungen: Blick von Nordos-
ten auf das gemähte Intensiv-
grünland (unten) und den sump-
figen Bereich (Mitte) sowie das
Biotop (Gehölze)



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.01.2019. Der Beschluss wurde am 04.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wilhelmsdorf, den

.....
(Sandra Flucht, Bürgermeistern)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 15.07.2019 und in der Zeit vom 29.07.2019 bis 09.08.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 (Billigungsbeschluss vom 10.12.2019; Entwurfsfassung vom 10.12.2019; Bekanntmachung am 16.01.2020) sowie in der Zeit vom 15.06.2020 bis 29.06.2020 (Billigungsbeschluss vom 26.05.2020; Entwurfsfassung vom 08.04.2020; Bekanntmachung am 04.06.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Wilhelmsdorf, den

.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 02.08.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 10.09.2018 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 23.01.2020 (Entwurfsfassung vom 10.12.2019; Billigungsbeschluss vom 10.12.2019) sowie mit Schreiben vom 02.06.2020 (Entwurfsfassung vom 08.04.2020; Billigungsbeschluss vom 26.05.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wilhelmsdorf, den

.....

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 01.07.2020.

Wilhelmsdorf, den
.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Rotäcker III" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wilhelmsdorf, den
.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

14.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Rotäcker III" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Wilhelmsdorf, den
.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 10.12.2019
Plan geändert am: 08.04.2020
Plan geändert am: 01.07.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	B. Sc. Dorothee Clausen
Immissionsschutz	M.Sc. Michael Wachten
Artenschutz	M.Sc. Felix Steinmeyer

Verfasser:

.....
(i.A. B.Sc. Dorothee Clausen)

Landschaftsplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

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.