Gemeinde Wolpertswende
2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet An der Eisenbahn" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
Datum: 16.01.2024, geändert am 08.02.2024

Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Datum: 14.12.2023
Ort: Webex (online)

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2023 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

Behörden/Teilnehmer:

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 – Forstdirektion, nicht anwesend
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Regionalverband Bodensee – Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch [redacted]
- Landratsamt Ravensburg, SG 2 Bauen und Kreisdenkmalpflege, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz, vertreten durch [redacted]
- Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer, vertreten durch [redacted]
- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht, vertreten durch [redacted]
- Landratsamt Ravensburg, SG 6 Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser, vertreten durch [redacted]
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Forstamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Polizeidirektion Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, nicht anwesend
- BUND Ortsverband Schenkenwald, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Handwerkskammer Ulm, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., nicht anwesend
- Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, nicht anwesend
- Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32/Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Vodafone GmbH, Zentrale Planung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, nicht anwesend
- Teléfonica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, nicht anwesend
- T-Connect (NeckarCom), nicht anwesend
- terranets BW GmbH, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Wasserversorgungsverband, Schussen-Rotachtal, nicht anwesend

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- [redacted] Gemeinde Wolpertswende
- [redacted] Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende
- [redacted] Vorhabenträger
- [redacted](Stadtplanung), [redacted] (Landschaftsplanung), [redacted] (Immissionsschutz), Sieber Consult GmbH

1. Allgemein

1.1 Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt für den Bereich am nördlichen Ende der Straße "An der Eisenbahn" einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan "GE An der Eisenbahn" erweitert werden. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Mochenwangen. Es umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1627 und 1627/2. Das Plangebiet grenzt im Süden an das Gewerbegebiet "An der Eisenbahn" an, im Westen befindet sich die "Schussen" und im Osten verläuft die Bahnstrecke "Ulm – Friedrichshafen". Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

1.2 Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit anschließendem offenen Pferdestall und einem gewerblich vermieteten "Partykeller". In den vergangenen Jahren sind zusätzlich noch ein überdachter Pool sowie ein Vordach östlich des Gebäudes entstanden. Nördlich des Gebäudes wurde ein Sandplatz für Pferde angelegt. In Zukunft ist geplant, direkt westlich der Zufahrt zum Grundstück eine Unterstellmöglichkeit für Wohnmobile zu errichten, die gewerblich vermietet werden. Darüber hinaus ist südlich des bestehenden Gebäu-

des die Errichtung einer gewerblichen Halle geplant, die als Außenstelle des im angrenzenden Gewerbegebiet befindlichen Metallverarbeitungsbetriebs dient. Die konkrete Nutzung der Halle ist noch offen, denkbar wäre beispielsweise die Nutzung als Montagehalle.

1.3 Es gab bereits in der Vergangenheit im Zuge der Entwicklung der Papierfabrik das Bestreben, eine 2. Erweiterung des Bebauungsplanes aufzustellen. In diesem Rahmen hat auch die Ansiedlung des derzeit auf dem Grundstück befindlichen Wohnhauses als Betriebsleiterwohnen stattgefunden. Der damals in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wurde jedoch nie durch Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht, sodass es sich bei dem Bereich heute nach wie vor um unbeplante Flächen handelt.

1.4 Aufgrund der Vielzahl an geplanten Nutzungen im Gebiet kommt ein Gebietstyp gem. §§ 2 bis 10 BauNVO nicht in Frage. Es ist daher die Frage zu klären, ob als Gebietstyp ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung" denkbar ist oder ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich ist. Darüber hinaus dient der Termin der Abstimmung von Immissionsschutz- und Naturschutzbelangen.

2. Planungsrecht

2.1 Für die geplante 2. Erweiterung des Bebauungsplanes ist das Regelverfahren anzuwenden.

2.2 Mit der geplanten Nutzung Sonstiges Sondergebiet "Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung" besteht kein Einverständnis. Für die Frage der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ist entscheidend, ob sich ein Gebiet wesentlich von den Gebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Dies kann aufgrund des grundsätzlich erkennbaren Mischgebietscharakters nicht bejaht werden. Sofern also kein Gebiet nach BauNVO infrage kommt, ist der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit von der BauNVO unabhängiger Art der Nutzung aufzustellen.

2.3 Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Die derzeit dargestellte "Gewerbliche Baufläche (Planung)" ist aufgrund des Mischgebietscharakters nicht korrekt. Es ist daher eine Darstellung als "Gemischte Baufläche (Planung)" vorzusehen. Die bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen kann die Gemeinde bei Änderung an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorsehen.

3. Naturschutz

3.1 Im Bereich der Schussen verläuft ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023). Gemäß Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 30.11.2023 ist für die Schussen als regional bedeutsames Fließgewässer ein Korridor in einer Breite von 50 m als Kernfläche bzw. Kernraum freizuhalten und zu sichern. Sofern an der westlich geplanten Halle zur Unterstellung von Wohnmobilen festgehalten werden soll, ist daher ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

3.2 Bei dem gem. § 33 NatSchG kartierten Biotop "Hecke a.d. Bahnlinie NO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3763) handelt es sich nicht um ein Waldbiotop, dennoch ist die Hecke als Biotop geschützt, weshalb entsprechend wirksame Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten sind.

3.3 Aufgrund der Entfernung von 400 m südwestlich und 800 m nordwestlich zum FFH-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ (Nr. 8223-311) ist im Rahmen einer FFH-Vorprüfung nachvollziehbar abzuarbeiten, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Insbesondere ist darauf zu achten, dass zum Erhalt der FFH-Arten Groppe (Cottus gobio) [1163] und Strömer (Leuciscus souffia) [1131] keinerlei verunreinigtes Niederschlagswasser in den FFH-Gewässerabschnitt eingeleitet werden.

3.4 Um den entstehenden Eingriff zu minimieren ist eine hinreichende Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs mit wärmeresistenten Bäumen und Sträuchern festzusetzen.

4. Oberflächengewässer

4.1 Bei der Schussen handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung, für das die Gemeinde grundsätzlich unterhaltungspflichtig ist. Derzeit befindet sich an der Gewässerböschungsoberkante ein fester Zaun, der den Zugang zum Gewässer und damit auch die Durchführung erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen erschwert. Da sich der Zaun innerhalb des Gewässerrandstreifens befindet, ist er zu entfernen.

4.2 Teile des Plangebietes liegen im HQ_{extrem}-Bereich der Schussen. Damit sind die Flächen zwar grundsätzlich bebaubar, es ist jedoch auch in Zukunft mit Überschwemmung von Teilen der Fläche zu rechnen.

4.3 Die westlich geplante Halle befindet sich innerhalb des 10 m-Gewässerrandstreifens und sollte daher 5 m abgerückt werden. Da aber der gesamte westliche Bereich im HQ_{extrem} liegt, wäre es zu begrüßen, die Halle nicht auf der westlichen Seite zu errichten und einen alternativen Standort zu wählen.

5. Immissionsschutz

5.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar östlich verlaufenden Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" ein.

Da mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine neuen schützenswerten Nutzungen errichtet werden sollen, kann auf eine detaillierte Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen verzichtet werden. Im Bebauungsplan sollte dennoch bereits darauf hingewiesen werden, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an der bestehenden schützenswerten Nutzung, dem Wohnhaus, passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Diese können anhand bestehender Berechnungsergebnisse der Schienenverkehrslärmimmissionen zu angrenzenden Flächen bereits formuliert werden (Mindestschalldämmmaß, ggf. Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen, Einbau von aktiven Lüftungsanlagen).

Der Wohnnutzung im Plangebiet wird der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugewiesen.

5.2 Von den geplanten gewerblichen Nutzungen ist mit keinen relevanten Gewerbelärmimmissionen zu rechnen. Den schützenswerten Nutzungen im Plangebiet, dem bestehenden Wohnhaus, der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugewiesen. Konflikte aufgrund von Gewerbelärm des angrenzenden Gewerbegebiets sind daher nicht zu erwarten.

6. Weitere Vorgehensweise

6.1 Die Umstellung des Bebauungsplanes auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geprüft.

6.2 Es wird geprüft, ob ein Zielabweichungsverfahren bzgl. der Betroffenheit des "Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege" erforderlich ist.

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

[redacted]

Abdruck per E-Mail an:



Anhang: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung