Gemeinde Wolpertswende Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 22.06.2023 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
04.04.2024, ergänzt am 15.04.2024

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 22.06.2023 bis zum 29.09.2023 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landratsamt Ravensburg, SG 6 Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz (keine Stellungnahme)
- Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg (keine Stellungnahme)
- Teléfonica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
- T-Connect (NeckarCom), Schlier (keine Stellungnahme)
- Wasserversorgungsverband, Schussen-Rotachtal, Berg (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Altshausen (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 – Forstdirektion, Freiburg i. Breisgau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. Neckar (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm, Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen, Wangen i. Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone West GmbH, Düsseldorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Baindt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Aulendorf (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg i. Breisgau** Stellungnahme vom 11.09.2023:	Geotechnik Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 12.10.2021 (LGRB-Az. 2511/21-10637) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig: "Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten und Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Beckensedimente ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rech-	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 12.10.2021 (LGRB-Az. 2511/21-10637) wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplanes ist unter Ziffer 5.24 (Geotechnik) bereits der in der Stellungnahme empfohlene Hinweis vorhanden. Es erfolgt keine Planänderung.

nen. Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen."	
Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen werden. Der generelle Hinweis auf § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird unter Ziffer 5.23 (Bodenschutz) aufgenommen.
Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den mineralischen Rohstoffen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) eine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB erfolgt. Es erfolgt keine Planänderung.
		Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Bergbau wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Geotopschutz wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den allgemeinen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
1.3.2	**Regierungspräsidium Tübingen** Stellungnahme vom 25.09.2023:	I. Raumordnung (1) Raumordnung / Bauleitplanung Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 08.12.2022. Die vorgebrachten Punkte wurden berücksichtigt und mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung der neuen Gewerbefläche auf den Flurstücken 1300/1 und 1302/1 über einen Flächentausch mit einer gewerblichen Baufläche gleicher Größe (1,45 ha) im Bereich „Kromerin“, die künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, kompensiert. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht	Abwägung/Beschluss: Die Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 08.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass aufgrund der Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte der o.g. Stellungnahme und der Kompensation der neuen Gewerbefläche durch den Flächentausch im Bereich "Kromerin" im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		(2) Raumordnung / Einzelhandel Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Wolpertswende die Aufstellung eines Bebauungsplans, um die Umnutzung eines stillgelegten Gärtnereigeländes sowie die Deckung des Bedarfs von ortsansässigen Betrieben zu ermöglichen. In diesem Zuge ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Änderung des FNP Sowohl hinsichtlich der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbeentwicklung Flst. Nr. 1300/1 und 1302/1“ als auch hinsichtlich der Darstellung Fläche für „Landwirtschaft“ im Bereich „Kromerin“ äußert die höhere Raumordnungsbe-	Abwägung/Beschluss: Die einleitenden Worte sowie die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		hörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken.	
		Bebauungsplan Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet (GE, gegliedert in GE1 und GE2) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen schließt Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - mit Ausnahme bestimmten Einzelhandels von Handwerksbetrieben - als Art der baulichen Nutzung aus. Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken die Planung, regt jedoch an, die Formulierung „Einzelhandel von Handwerksbetrieben“ in „Einzelhandel von im Plangebiet angesiedelten Handwerksbetrieben“ zu schärfen und den wie beschrieben mit einem Handwerksbetrieb in Zusammenhang stehenden Handel vom Umfang her zu begrenzen (bspw. auf 10%, „deutliche Unterordnung“), auch wenn in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich unzulässig sind. Die Empfehlung erfolgt im Hinblick auf die Agglomerationsregelung des zukünftigen Plansatzes 2.7.0 Z (8) der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken seitens der höheren Raumordnungsbehörde vorgetragen werden wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung die Formulierung "Einzelhandel von Handwerksbetrieben" in "Einzelhandel von im Plangebiet angesiedelten Handwerksbetrieben" zu schärfen, wird entsprochen. Eine weitergehende Begrenzung des zulässigen Handels vom Umfang her wird nicht für erforderlich erachtet. Bereits jetzt ist im Textteil festgesetzt, dass die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Entscheidend ist dabei, dass der Einzelhandel sowohl in seiner Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem betrieblichen Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Handwerksbetriebe zu- und untergeordnet ist. Diese Eingrenzung wird als ausreichend erachtet, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Hierfür spricht auch die geringe Größe des Plangebietes. Die Begründung wird unter Ziffer 7.2.5.2 ergänzt.
1.3.3	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg** Stellungnahme vom 21.09.2023:	Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) sowie die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Der Regionalplanentwurf 2021 wurde am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Genehmigung des Regionalplanentwurfs 2021 am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits mit den in Aufstellung befindlichen Zielen (Fassung vom 25.06.2021) auseinandergesetzt. Inhaltlich ergeben sich durch die Genehmigung keine Änderungen. Die Begründung wird jedoch entsprechend angepasst.

		Württemberg genehmigt. Nach Beitrittsbeschluss und anschließender öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regionalverband wird der Plan verbindlich.	
		Von dem o.g. Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) betroffen. Die in der Stellungnahme vom 06.12.2022 vorgebrachten Punkte wurden aufgearbeitet und berücksichtigt. So wird die geplante gewerbliche Fläche (1,45 ha gewerbl. Fläche nach FNP-Änderung) über einen Flächentausch im Bereich „Kromerin“ (1,45 ha landwirtschaftl. Fläche nach FNP-Änderung) kompensiert. Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Vorhaben keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) betroffen sind. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.4	**Landratsamt Ravensburg, koordinierte Stellungnahme** Stellungnahme vom 29.09.2023:	A. Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Ziffer 1 Rechtsgrundlagen Die Rechtsgrundlagen sind unter Ziffer 1 und in der Satzung Ziffer 6 für folgende Gesetze anzupassen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221). Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229).	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert.

		Ziffer 2.2 Emissionskontingente und Ziffern 2.20, 5.12, 5.15, 5.24, 5.25, 5.29 und 7.2.8.5 Verweist der Bebauungsplan auf technisches Regelwerk wie DIN-Normen in der Weise, dass sie für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet maßgeblich sind, handelt es sich bei der Frage der Inbezugnahme dieser Regeln nicht um ein Problem der Bestimmtheit des Bebauungsplans, sondern der an seine Verkündung zu stellenden rechtsstaatlichen Anforderungen. Diesen ist nur dann genügt, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der DIN-Norm verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können, regelmäßig dadurch, dass sie in derselben Weise zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden wie der Bebauungsplan und die zugehörigen Unterlagen nach § 10 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB. BVerwG, Beschl. v. 29. 7. 2010 – 4 BN 21.10, ZfBR 2010, 689 = BauR 2010, 1889.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den rechtstaatlichen Anforderungen an die Verkündung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lagen die entsprechenden DIN-Normen mit aus. Der Gemeinde ist bewusst, dass nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses die entsprechenden DIN-Normen für jedermann zur Einsicht bereitgehalten werden müssen. Es erfolgt keine Planänderung.
		2.9 Baugrenze Die Baugrenze im GE2 ragt in den Bereich hinein, der von Hochbauten freizuhalten ist. Zur Planklarheit ist dieser Widerspruch aufzulösen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Baugrenze wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend werden die Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind, lediglich hinweislich dargestellt. Hierdurch soll den Bauherren verdeutlicht werden, dass öffentlich-rechtliche Vorgaben dem Vorhaben entgegenstehen können. Grundsätzlich sind jedoch auch Ausnahmen von dem Anbauverbot denkbar. Erforderlich hierfür ist jedoch eine Prüfung des Einzelfalls auf der nachfolgenden Ebene. Der Umstand, dass eine Baugrenze festgesetzt ist, bedeutet nicht, dass damit andere Rechtsvorschriften, die einer Bebauung entgegenstehen können, außer Kraft gesetzt würden. Die Gemeinde hat sich daher vorliegend bewusst für die Festsetzung der Baugrenze in den Bereich des Anbauverbotes nach Straßenrecht hinein entschieden. Es wird jedoch zugestimmt, dass die bisher festgesetzte Bau-

			grenze in Verbindung mit der hinweislichen Darstellung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 7966 im Hinblick auf das erforderliche Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung missverständlich sein könnte und den Eindruck erweckt, dass das Einvernehmen bereits hergestellt sei. Aus diesem Grund wird die innerhalb der Anbauverbotszone befindliche Baugrenze durch eine erweiterte Baugrenze ersetzt, die das erforderliche Einvernehmen als Voraussetzung zur Errichtung baulicher Anlagen vorsieht.
		Örtliche Bauvorschriften Ziffer 4.4 Solar- und PV-Anlagen auf den Dächern. Seit 11.02.2023 gilt der neue § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO: Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Insbesondere der 2. Spiegelstrich verringert die Dachfläche, die für Solar und PV-Anlagen zur Verfügung steht, dies Angemessenheit ist zu begründen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass nach § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO die Nutzung erneuerbarer Energien nicht allein aufgrund baugestalterischer Abwägung ausgeschlossen oder unangemessen beeinträchtigt werden dürfen. Vorliegend soll durch die getroffene Regelung eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Allerdings wird die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen hierdurch nicht unangemessen beschränkt. Grundsätzlich ist bei einer parallelen Montage der Anlagen bei Sattel- und Walddächern von einer effizienten Nutzungsmöglichkeit der Anlagen auszugehen. Entscheidend ist dabei insbesondere im Einzelfall die Dachneigung, die Gebäudeausrichtung, die Topographie sowie die Sonneneinfallswinkel. Vorliegend wird den Bauherren jedoch ausreichend Flexibilität geboten, um eine effiziente Nutzung der Anlagen sicherzustellen. Bei Flach- und Pultdächern dagegen ist eine Aufständerung unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Eine parallel zur Dachneigung ausgeführte Montage auf Flach- und Pultdächern ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Es erfolgt keine Planänderung.
		2 Bedenken und Anregungen Ziffer 2.15 Entwässerung in den privaten Grundstücken	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Schmutzwasserkanal wird zur Kenntnis

		Das erforderliche Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal ist im Planteil nicht eingezeichnet. Dies ist nachzuholen.	genommen. Der ursprünglich vorgesehene Kanal auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 ist nicht mehr geplant. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt für beide Grundstücke getrennt über jeweils neu herzustellende Schmutzwasserleitungen. Die Eintragung eines Leitungsrechts ist daher nicht erforderlich. Es erfolgt keine Planänderung.
		Ziffer 5.6 Umgrenzung von Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind s. Planzeichenverordnung Ziffer 15.8 Die Umgrenzung ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind, wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend werden die Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind, lediglich hinweislich dargestellt. Hierdurch soll den Bauherren verdeutlicht werden, dass öffentlich-rechtliche Vorgaben dem Vorhaben entgegenstehen können. Grundsätzlich sind jedoch auch Ausnahmen von dem Anbauverbot denkbar. Erforderlich hierfür ist jedoch eine Prüfung des Einzelfalls auf der nachfolgenden Ebene. Der Umstand, dass eine Baugrenze festgesetzt ist, bedeutet nicht, dass damit andere Rechtsvorschriften, die einer Bebauung entgegenstehen können, außer Kraft gesetzt würden. Die Gemeinde hat sich daher vorliegend bewusst für die Festsetzung der Baugrenze in den Bereich des Anbauverbotes nach Straßenrecht hinein entschieden. Die bisher festgesetzte Baugrenze in Verbindung mit der hinweislichen Darstellung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 7966 im Hinblick auf das erforderliche Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung könnte missverständlich sein und den Eindruck erweckt, dass das Einvernehmen bereits hergestellt sei. Aus diesem Grund wird die innerhalb der Anbauverbotszone befindliche Baugrenze durch eine erweiterte Baugrenze ersetzt, die das erforderliche Einvernehmen als Voraussetzung zur Errichtung baulicher Anlagen vorsieht.
		Ziffer 5.28 Gemeindliche Stellplatzsatzung Die seit 31.05.2019 in Kraft getretene Satzung legt in § 3	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur gemeindlichen Stellplatzsatzung wird zur

		den räumlichen Geltungsbereich mit den Lageplänen fest. Darin ist das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbeentwicklung Flst.Nr. 1300/1 und 1302/1“ nicht enthalten. Somit gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung an dieser Stelle nicht. Entsprechend gewünschte Regelungen müssen in die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans aufgenommen werden.	Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung für den vorliegenden Bereich nicht anzuwenden ist. Die Gemeinde sieht jedoch die gesetzlichen Regelungen als ausreichend an. Der Hinweis unter Ziffer 5.29 (Gemeindliche Stellplatzsatzung) wird gestrichen.
		3 Hinweise Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). Sollten Sie gescannte Unterlagen übermitteln, bitten wir um Einreichung von Dokumenten in einem durchsuchbaren bzw. konvertiertem Format (z.B. OCR-Scan).	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Dokumentation der vorgenommenen Änderungen wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen werden gelb markiert und den Räten sowie ggf. im Rahmen einer erneuten Verfahrensrunde der Öffentlichkeit und den Behörden entsprechend vorgelegt. Es erfolgt keine Planänderung.
		C. Forst Vom Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der LBO § 4 Abs. 3 festgelegten Waldabstand von 30 m ist ebenfalls nicht erkennbar. Der geforderte Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Forstrechtliche Belange sind daher nicht berührt. Im Bereich der Flst. 1300/1 und 1302/1 wird ein lokaler Wildtierkorridor berührt. Richtung Wildtierkorridor sollte die betroffen Fläche eingegrünt werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass kein Wald durch die Planung betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung die Flächen entlang des Wildtierkorridors im Bereich der Flst.-Nr. 1300/1 und 1302/1 einzugrünen wird durch den Erhalt eines Teils des alten Baumschulbestandes auf dem Flst.-Nr. 1302/1 und der Eingrünung durch Streuobstbäume und der Heckenpflanzung auf dem Flst.-Nr. 1300/1 entsprochen.
		D. Gewerbeaufsicht Durch die Lärmkontingente wird die Einhaltung der Immissionsrichtewerte für die vorhandene Wohnnutzung	Abwägung/Beschluss: Die Anregung hinsichtlich des hinzukommenden Verkehrs durch

		sichergestellt. Aktuell fehlt aber eine Aussage zur Verkehrsentwicklung bzw. zur realistischen Verkehrsprognose, die aufzeigt, dass der hinzukommende Verkehr durch die Gewerbenutzung verträglich zur Wohnnutzung südlich des Steinhauser Weg ist.	die Gewerbenutzung wird zur Kenntnis genommen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann keine konkrete Aussage über den zu erwartenden Verkehr getätigt werden. Gemäß "Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Bosserhoff" ist bei einer Bruttofläche von 1,0 ha mit bis zu 50 Beschäftigten und mit ca. 3,3 Wegen pro Beschäftigten und einem Pkw Besetzungsgrad von 1,1 zu rechnen. Dementsprechend sind für das Plangebiet mit 1,49 ha maximal 225 Pkw-Bewegungen pro Tag zu erwarten. Eine Aussage über den Güterverkehr lässt sich nach Bosserhoff nicht tätigen, da die Branche im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist. Damit ein Konflikt durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet entsteht, müssten die folgenden kumulativen Kriterien eintreffen: 1. der Beurteilungspegel erhöht sich durch die Verkehrsgeräusche des Vorhabens auf der öffentlichen Straße um mindestens 3 dB(A), 2. es erfolgt keine Vermischung mit dem üblichen Verkehr und 3. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten. Da die Straße "Steinhauser Weg" voraussichtlich eher gering frequentiert ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das erste Kriterium im vorliegenden Fall zutrifft. Eine Vermischung mit dem üblichen Verkehr liegt entsprechend auch nur bedingt vor. Daher wird im Folgenden auf das kumulative Eintreten des 1. und 3. Kriteriums eingegangen. Die Wohnnutzung südlich des Steinhauser Weg befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Wolpertswender Straße" innerhalb eines festgesetzten allge-

	meinen Wohngebietes (WA). Entsprechend gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts für die Wohnnutzungen. Um ein kumulatives Eintreten der Kriterien 1 und 3 auszuschließen, sind durch das zusätzlich Verkehrsaufkommen Beurteilungspegel von maximal 56/46 dB(A) tags/nachts an der Bestandsbebauung einzuhalten. Gemäß einer überschlägigen Berechnung nach RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) müssten tagsüber zu den oben gemäß Bosserhoff berechneten 225 Pkw-Bewegungen ca. 100 Lkw-Bewegungen aufgrund der geplanten Gewerbeflächen hinzukommen, um einen Beurteilungspegel von 56 dB(A) an der bestehenden Wohnbebauung zu erreichen. Im Nachtzeitraum wären ca. 8 Lkw-Bewegungen erforderlich, um einen Beurteilungspegel von 46 dB(A) zu erreichen. Es wird als äußerst unwahrscheinlich eingestuft, dass durch die zwei eher kleineren geplanten Gewerbeflächen ein derartiger (Lkw-)Verkehr zu erwarten ist. Weiter entspricht eine Erhöhung des Beurteilungspegels auf der öffentlichen Straße um 3 dB(A) (Kriterium 1) einer Verdoppelung der Verkehrsstärke. Daher müsste der Steinhauser Weg im Bestand bereits der vorgehenden Berechnung entsprechend frequentiert (täglich ca.225 Pkw und 100 Lkw-Bewegungen) sein. Da der Steinhauser Weg weder eine Verbindungsstraße oder ähnliches ist noch der Erschließung von größeren Gewerbebetrieben dient, kann eine derartige Frequentierung ausgeschlossen werden. Es erfolgt keine Planänderung. Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf die Verkehrsprognose wird als nicht erforderlich erachtet.
	E. Altlasten 1. Hinweise Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 5.28 Altlasten und

		Geplant sind die bestehenden Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei abzureißen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist eine Schadstoffbelastung des Bodens im Bereich der Gewächshäuser nicht auszuschließen. Für die Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben bei den Erdarbeiten, für den Rückbau und bei der anschließenden Neubebauung ist eine Fachbauleitung Altlasten zu beauftragen. Die Fachbauleitung Altlasten ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.	Grundwasserschutz aufgenommen.
		F. Brandschutz Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Wolpertswende verfügt über keine eigene Drehleiter. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehren Aulendorf und Weingarten können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Drehleitern nicht innerhalb der fachtechnisch erforderli-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Ziffer 5.27 (Brandschutz) enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.

		chen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.	
		G. Bodenschutz 1. Hinweise Umweltbericht, Schutzgut Boden Der Kompensationsbedarf von 65.106 Ökopunkten im Schutzgut Boden ist in Ordnung.	Abwägung/Beschluss: Das Einverständnis bezüglich des Kompensationsbedarfs im Schutzgut Boden wird dankend zur Kenntnis genommen. Aufgrund der erforderlichen Änderung des Geltungsbereichs, welche aus dem Erfordernis von Sichtflächen für den fließenden Verkehr zurückzuführen ist, erhöht sich der Kompensationsbedarf auf 75.317 Ökopunkten. Die Bilanzierung sowie die Angaben im Umweltbericht werden entsprechend angepasst.
		H. Grundwasser Grundsätzlich bestehen vom Sachbereich Grundwasserschutz keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird nochmal auf die Beachtung der „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022, Grundwasser hingewiesen. 1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass vom Sachbereich Grundwasserschutz keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen sind, wird unter Ziffer 5.28 Altlasten und Grundwasserschutz ergänzt.

		Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Eine mögliche Betonaggressivität des Grundwassers ist zu bedenken.	
		2. Hinweise Wir bitten, im Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen: „Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unter-lagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.“	Abwägung/Beschluss: Die Bitte zur Aufnahme des Hinweises wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter Ziffer 5.28 Altlasten und Grundwasserschutz ergänzt.
		I. Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Auf Ebene des Bebauungsplans sind die artenschutz-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Verweis auf die Stellungnahme aus der 2. frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Um eine umfangreiche Eingrünung in Richtung Westen zu gewährleis-

		rechtlichen Belange insoweit abzuarbeiten, dass keine rechtlichen Hindernisse in Bezug auf den Artenschutz entgegenstehen bzw. diese auf der nächsten Ebene gelöst werden können. Es wird auf unsere Stellungnahme aus der 2. frühzeitigen Beteiligung hingewiesen: „Von Seiten des Sachgebiet Naturschutz wird es als erforderlich erachtet, dass das Vorhaben in Richtung Westen durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung umfangreich eingegrünt wird. So können Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren können dadurch Beeinträchtigungen für geschützte Arten i.S.v. § 44 BNatSchG im westlich angrenzenden Wäldchen abgeschirmt bzw. vermieden werden. Ansonsten müsste eine Kartierung des Wäldchens mit den darin vorkommenden planungsrelevanten Arten vorgenommen werden.“ Momentan ist in Richtung Westen die Pflanzung von 4 Streuobstbäumen in einer Reihe vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Streuobstreihe nicht als umfangreiche Eingrünung anerkannt werden. Diese erfüllt den Zweck der Abschirmung von Licht, Lärm und Störungen durch Bewegungen nicht. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass eine umfangreiche Eingrünung die Nutzung der privaten Grünfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser ausschließt. Weiter sind die im Textteil unter dem Hinweis, Ziff. 5.14, S. 21, 22 „Artenschutz“ aufgeführten Maßnahmen unter die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB aufzunehmen. Lt. artenschutzrechtlicher Kurzbericht sind diese notwendig, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.	ten, wird im westlichen Bereich der Grünfläche ergänzend zu den zu pflanzenden Streuobstbäumen zur Abschirmung von Licht, Lärm und Störungen durch Bewegungen eine 6 m hohe und 2 m breite Hainbuchenhecke in die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziffer 2.25 mit aufgenommen. Dadurch können besagte Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zur Verfügung stehen und Beeinträchtigungen für geschützte Arten i.S.v. § 44 BNatSchG im westlich angrenzenden Wäldchen abgeschirmt bzw. vermieden werden. Der Bereich, in dem die 2 m Breite Hainbuchenhecke zu pflanzen ist, wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend so festgesetzt, dass eine Abschirmung sowie die Entwässerung der festgesetzten Retention in keinem Wiederspruch zueinanderstehen. Bei fachgerechter Ausführung der Zuleitungen zur Retention und ggf. einer Verwendung von Wurzelschutzfolie können Schäden an den Zuleitungen ausgeschlossen werden. Der Anregung, die Maßnahmen zum Artenschutz in die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB aufzunehmen, wird nicht nachgekommen. Zum einen handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen, zum anderen um Ersatzmaßnahmen zur Kompensation eines Brutplatzpotenzials (Nischenbrüter). Die Nistkästen für die Blaumeise sollen dazu dienen, den Verlust einer potenziellen Fortpflanzungsstätte vorsorglich zu kompensieren. Aufgrund des häufigen Vorkommens der Art und dem sehr guten Erhaltungszustand wäre eine Kompensation nicht zwingend erforderlich, da auch im Umfeld zahlreiche geeignete Habitatstrukturen vorliegen und die potenzielle Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang bewahrt bleibt. Der Gemeinde ist es bewusst, dass die Maßnahmen dennoch umgesetzt werden sollten und wird dafür Sorge tragen. Auch die Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben umgesetzt werden. Die Maßnahmen werden in den Hinweisen belassen.

		1.2 Natura 2000-Gebiete, §§ 31, 33, 34 BNatSchG In der vorgelegten Natura-2000 Vorprüfung (Sieber Consult, [redacted] vom 7.7.2023) wurde unter Ziff. 6.2.6 (Einleitungen ins Gewässer) dargestellt, dass Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen und -arten des FFH-Gebiets „Schussentobel mit Tobelwälder südlich Blitzenreute“ ausgeschlossen werden können. Allerdings geht aus dem Textteil, Hinweise, Ziff. 5.2.3, dritter Spiegelstrich, hervor, dass die Überlastungshäufigkeit max. 0,2 beträgt, d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren. Dies bedeutet, dass die Retentionsmulden lediglich für ein 5-jähriges Regenereignis dimensioniert werden. Die Retentionsmulden müssen jedoch, um eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausschließen zu können, für ein 100-jähriges Regenereignis ausgerichtet werden. Daher sind die o.g. Ziffern, 6.2.6 der FFH-Vorprüfung sowie Ziff. 5.2.3 im Textteil, Hinweise entsprechend abzuändern (und im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen). Die Überlastungshäufigkeit ist sodann in den Hinweisen zu streichen und als Festsetzung unter Ziff. 2.15, Seite 9, aufzunehmen. Es wird gebeten, nach Ergänzung diese dem Bau-/Umweltamt nochmals vorzulegen. Nachtrag vom 24. Oktober 2023 Nachtrag zur Forderung „Die Retentionsmulden müssen jedoch, um eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausschließen zu können, für ein 100-jährliches Regenereignis ausgerichtet werden.“	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Auslegung der Retentionsmulden wird zur Kenntnis genommen. Bei der im Textteil aufgeführten Ziffer 5.2.3 handelt es sich lediglich um einen Hinweis, wie Versickerungsanlagen gem. der geltenden Vorschriften errichtet werden müssen. Da eine Versickerung in dem Gebiet aber aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht vorgesehen ist, erübrigt sich der Hinweis. Er wird ersatzlos gestrichen. In der FFH-Vorprüfung bezieht sich die aufgeführte Ziffer 6.2.6 nicht auf ein 5-jähriges Regenereignis, sondern auf die Art, wie das Niederschlagswasser beseitigt wird. Die FFH-Vorprüfung wird auf die geänderte Festsetzung im Bebauungsplan zur Entwässerung der privaten Grundstücke angepasst. Die Anregung zur Ausrichtung auf ein 100-jähriges Regenereignis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch mit Verweis auf untenstehenden Nachtrag vom 24. Oktober 2024 obsolet. Das Entwässerungskonzept wurde auf ein 30-jährliches Regenereignis berechnet und entsprechend konzipiert. Somit können Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge, die Einleitung von aufgeheiztem Wasser und hydraulischem Stress im Krummensbach und den darin gemeldeten Arten ausgeschlossen werden. Der Bitte um erneute Vorlage wird nachgekommen. Aufgrund der erforderlichen Umplanungen wird eine erneute förmliche Beteiligung durchgeführt. Das Bau-/Umweltamt wird entsprechend erneut beteiligt.

		Die fachliche Diskussion mit den Kollegen des Sachgebiets „Immissionsschutz, Abwasser, Abfall“ kam zu dem Ergebnis, dass die Dimensionierung der Retentionsmulden für eine 30-jährliches Regenereignis ausreicht. Im vorliegenden Fall würde das bei einem 100-jährliches Regenereignis anfallende Wasser nicht durch das Entwässerungssystem aufgefangen werden können, sondern über die Oberfläche abfließen und die Retentionsmulden nicht erreichen. Somit kann auch auf die entsprechende Dimensionierung verzichtet werden. Um Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge, die Einleitung von aufgeheiztem Wasser und hydraulischem Stress im Krummensbach und den darin gemeldeten Arten jedoch zu vermeiden sind die Retentionsmulden entsprechend eines 30-jährlichen Regenereignis zu dimensionieren.	
		1.3 Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, §§ 1a, 2 (4) BauGB Zukauf/Zuordnung von Ökopunkten /-maßnahmen Das nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsdefizit soll durch Zukauf von 135.463 Ökopunkten ausgeglichen werden (vgl. B-Plan Textteil Ziff. 3.1, S. 15, Ziff. 8.2.4.13, S. 77 UB). Unter der Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a, S. 2 BauGB ist die Ökokontomaßnahme konkret zu benennen (Name der Ökokontomaßnahme, Aktenzeichen), die Maßnahme kurz zu beschreiben und die Lage der Maßnahme unter der Nennung der Flurstücksnummer und der Gemarkung sowie anhand eines Kartenausschnitts darzustellen. Die ausstehenden Ökopunkte müssen zum Satzungsbeschluss, spätestens zur Rechtskraft des Bebauungsplans verfügbar sein (Verfügungsgewalt der Gemeinde).	Abwägung/Beschluss: Die Anmerkung, dass unter der Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a, S. 2 BauGB die Ökokontomaßnahme konkret zu benennen ist, die Maßnahme zu beschreiben und die Lage der Maßnahme unter der Nennung der Flurstücksnummer und der Gemarkung sowie anhand eines Kartenausschnitts darzustellen ist, wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Maßnahme, welcher das verbleibende Ausgleichsdefizit zugeordnet wird, wurde unter genanntem Kapitel 3 aufgenommen. Die Gesamtsumme der auszugleichenden Ökopunkte hat sich aufgrund erforderlichen Planänderungen auf 155.016 Ökopunkte geändert. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde nach Satzungsbeschluss die Zuordnung der Ökopunkte aus den jeweiligen Maßnahmen zu veranlassen hat. Dem wird wie gefordert nachgekommen und eine Kopie/ein Nachweis der Abbuchung wird der Anerkennungsbehörde vorgelegt.

		Nach Satzungsbeschluss hat die Gemeinde die Zuordnung der Ökopunkte aus den jeweiligen Maßnahmen zu veranlassen. Es wird gebeten, der Anerkennungsbehörde der Ökokontomaßnahmen eine Kopie/Nachweis der Abbuchung (= z.B. Kontoblatt der Ökokontomaßnahme) vorzulegen.	
		J. Oberflächengewässer 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung Betroffene Gewässer Es befinden sich keine Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs. Im Abstand von etwa 170 m verläuft westlich Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung “NN-XL9“ und im Abstand von etwa 120 m östlich das Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung “Stroppelbach“. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen ist damit von den Planungen nicht betroffen. Im Zuge der Neuerfassung von Gewässern im Dornacher Ried aufgrund von Biberaktivitäten wurde festgestellt, dass das Gewässer NN-XL9 seinen Ursprung im Dornacher Ried nimmt. Das bislang namenlose Gewässer NN-XL9 wurde daher im Zuge der Neuerfassung umbenannt. Es trägt zukünftig den Namen Dornacher Riedgraben. Die Planunterlagen sind hinsichtlich des neuen Namens des Gewässers entsprechend anzupassen. Weiter ist gemäß den vorliegenden Unterlagen neben der gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in den “Dornacher Riedgraben“ die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung “Krummensbach“	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den betroffenen Oberflächengewässern und zur Ableitung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. Die Umbenennung des Gewässers NN-XL9 in "Dornacher Riedgraben" wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es ist korrekt, dass eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den "Dornacher Riedgraben" und im weiteren Verlauf in den "Krummensbach" vorgesehen ist. Die genaue Einleitungsstelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird daher nicht in die Planunterlagen aufgenommen. Sie wird ebenso wie der Verlauf der Regenwasserleitung in den Unterlagen zur Entwässerungsplanung dargestellt. Dies erfolgt in einem vom Bauleitplanverfahren unabhängigen Wasserrechtsverfahren.

		geplant. Daher ist als von der Planung betroffenes Gewässer auch der Krummensbach zu benennen. Die geplante Einleitungsstelle befindet sich rund 410 m südöstlich des Plangebiets. Die genaue Einleitungsstelle und der Verlauf der Wasserleitung sind dem vorliegenden Planteil bislang nicht zu entnehmen. Verlauf der Leitungen und Einleitungsstellen sind entsprechend im Zuge der weiteren Planungen zu dokumentieren und in den Planunterlagen nachvollziehbar darzustellen. Die gegebenenfalls notwendigen Einleitungen sind an den Einleitungsstellen so zu gestalten, dass kein hydraulischer Stress für das Gewässer entsteht. Auf eine naturnahe Ausgestaltung der Einleitungsstelle ist nach Möglichkeit zu achten.	
		Oberflächenwasserabfluss Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist. Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§§ 6 u. 55 Abs.2 WHG sowie § 12 WG). Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln, um einerseits die Kanalisation zu entlasten und andererseits die hydraulische Belastung für die nachfolgenden Gewässer nicht zu erhöhen. Dem vorliegenden Planteil sind keine Aussagen zur Lage die-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Oberflächenfluss wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass darauf hinzuwirken ist, die Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht zu erhöhen und dass Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet vorzusehen sind. Für das Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 wird ein Retentionsbereich innerhalb der Grünfläche am westlichen Rand festgesetzt. Die Ableitung von dort erfolgt, wie in den Festsetzungen beschrieben, gedrosselt über ein weiteres Fließgewässer in den Krummensbach. Für das Grundstück Flst.-Nr. 1302/1 wird ebenfalls ein Retentionsbereich auf dem Grundstück zu schaffen sein. Die genaue Lage und konkrete Art der Entwässerung ist jedoch noch nicht bekannt und wird erst im Zuge der an das Bauleitplanverfahren anschließenden Entwässerungsplanung ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass eine Rückhaltung in der Baufläche am südlichen Grundstücksrand erfolgen kann. Der sachliche Widerspruch zwischen der festgesetzten Entwässerung und den Ausführungen im Textteil der FFH-

		ser technischen Anlagen zu entnehmen, wenngleich Sie im Textteil bereits aufgeführt und mit den privaten Grünflächen in Verbindung gesetzt werden. Der Planteil sollte dahingehend um die Darstellung der technischen Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. Retention und/oder möglichen Versickerung von Niederschlagswasser ergänzt werden. Der Textteil in Verbindung mit der FFH-Vorprüfung wirft zudem Fragen hinsichtlich der geplanten Entwässerung auf. Einerseits wird eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt. Dennoch wird das Wasser nicht einer Sickermulde, sondern einer Retentionsmulde zugeführt und gedrosselt dem Krummensbach sowie dem Dornacher Riedgraben zugeführt. Gleichzeitig wird eine Einleitung in Fließgewässer in der FFH-Vorprüfung negiert. Hier besteht also ein sachlicher Widerspruch durch das Zusammenspiel von Textteil und der vorliegenden FFH-Vorprüfung. Dieser Widerspruch ist zwingend aufzuarbeiten und ggf. Textteil, Planteil und FFH-Vorprüfung zu korrigieren bzw. anzupassen.	Vorprüfung werden beseitigt und die FFH-Vorprüfung in diesem Zuge redaktionell angepasst.
		Starkregenrisikovorsorge und Wasserabfluss § 37 WHG: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen z.B. infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Die Bestimmungen insbesondere des § 37 WHG sind zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc. kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Das Plangebiet liegt am Hang. Bei der Planung ist daher besonderes Augenmerk auf die Entwässerung des Plangebiets und den Umgang mit Starkregenereignissen zu legen. Das Gelände fällt im Plangebiet von Nord nach Süd.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Berücksichtigung von möglichen Überflutungen z.B. in der Folge von Starkregenereignissen wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Topographie des Geländes ist durch das Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 keine negative Auswirkung auf Unterlieger oder Angrenzer zu erwarten. Das Grundstück selbst kann sich über die Errichtung eines Walls an der Nordseite des Grundstücks schützen, der das Wasser über die landwirtschaftlichen Grundstücke in Richtung Dornacher Riedgraben ableitet. Für das Grundstück Flst.-Nr. 1302/1 ist zum Selbstschutz ebenfalls die Errichtung eines Walls vorgesehen. Der Hinweis unter Ziffer 5.25 "Überflutungsschutz" wird ent-

		Südlich des voraussichtlichen Geltungsbereichs befinden sich Bebauungen. Das Kapitel 5.26 des Textteils geht bislang nicht auf die konkrete Ausgestaltung des Plangebiets und die örtlichen Gegebenheiten ein. Insbesondere werden die Auswirkungen der Versiegelung des geplanten Baugebiets auf die Unterlieger und Angrenzer bei Starkregen nicht näher betrachtet. Das Kapitel ist dahingehend auf die örtlichen Gegebenheiten anzupassen und sollte neben dem Schutz des Plangebiets selbst ggf. auch Auswirkungen des Plangebiets selbst auf die Unterlieger und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen und Anpassungen im Plangebiet für die Unterlieger aufzeigen. Weiterführende Informationen erhalten Sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. Der Aussage, dass dem Plangebiet zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zukommt, wird von Seiten des Sachgebiets Oberflächengewässer nicht entsprochen. Dem Plangebiet kommen hinsichtlich der Starkregenproblematik im Plangebiet selbst und der geplanten gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser am Dornacher Riedgraben innerhalb und am Krummensbach an einem kurzen ausgesparten Teilstück des FFH-Schutzgebiets “Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“, und damit betroffener Lebensräume und Wanderungskorridore wertgebender wassergebundener Arten des Schutzgebiets zumindest eine mittlere Bedeutung zu.	sprechend ergänzt. Der Anregung, dass dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zukommt, wird nachgekommen. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
		2. Bedenken und Anregungen Bei zurückliegenden Hochwasserereignissen zeigte sich in der Ortslage Mochenwangen am Krummensbach eine	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Für die Entwässerung ist vorgesehen,

		verschärfte Hochwassersituation. Teilweise drang das Wasser hier bereits in ein Wohnhaus ein. Aufgrund der bekannten Hochwasserproblematik am Krummensbach sollte daher im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans auch geprüft werden, ob eine Verbesserung der Niederschlagswasserrückhaltung auch im bereits bebauten Bereich des geplanten Gewerbegebiets durch Schaffung zusätzlicher Retention und einer weitestgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort erfolgen und somit eine Verbesserung der Hochwassersituation am Krummensbach erreicht werden kann. Eine weitestmögliche Entlastung des Krummensbachs sollte daher angestrebt werden. Hierfür sollte die Drosselleistung zum Krummensbach mindestens auf einen Zielwert von 10 l/s/ha versiegelter Fläche angepasst werden. Weiter sollten die Retentionsbecken ggf. so ausgestaltet werden, dass z.B. im Brandfall beim Einsatz von Löschwasser oder bei Zutritt von wassergefährdenden Stoffen ggf. belastetes Wasser zurückgehalten werden kann und somit weitergehender Schaden von den nachgelagerten Gewässern und damit vom FFH-Gebiet und nachgelagerten Biotopen abgewendet werden kann. Retentionsanlagen sollten daher entsprechend mit Schiebern ausgestattet werden. Die bisher geplanten privaten Grünflächen, die gemäß Textteil der Planunterlagen zur Ortsrandeingrünung und zur Niederschlagswasserversorgung angedacht sind, finden sich nur im Westen und Norden des Plangebiets. Das Gelände des Baugebiets fällt jedoch überwiegend von Norden nach Süden. Dies ist bei der weitergehenden Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen und der teilweise durch die bisherige Lage der Grünflächen bestehende sachliche Widerspruch aufzulösen.	eine Retention auf den privaten Grundstücken zu schaffen und das Niederschlagswasser dann von dort gedrosselt abzuleiten und dem Krummensbach zuzuführen. Um eine Entlastung des Krummensbach zu erreichen, wird der Anregung nachgekommen und eine Reduzierung der Drosselung auf 10 l/s*ha festgesetzt. Die Festsetzung "Entwässerung in den privaten Grundstücken" wird entsprechend angepasst. Der sachliche Widerspruch, der teilweise durch die bisherige Lage der Grünfläche besteht, wird durch die Festsetzung des Retentionsbereiches aufgelöst. Diese Retention ist bereits geprüft. In der nördlichen Grünfläche ist eine Retention nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

		K. Abwasser 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbetrieben bedarf in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis. Dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Es muss überprüft werden, ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist. (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.) Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, dürfen nur angesiedelt werden, wenn die schadlose Beseitigung gewährleistet ist (z.B. durch ausreichend dimensionierte MW/SW-Leitungen) 2. Hinweise Bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Reserve für belastetes Niederschlagswasser mit einzuplanen. (Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert oder eingeleitet werden)	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgt zu gegebener Zeit. Es erfolgt keine Planänderung.
		L. Straßenrecht 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7966 außerhalb des Erschließungs- oder Verknüpfungsbereiches der Kreisstraße im straßenrechtlichen Bereich der sog. freien Strecke. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten. Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Anbauverbot und zum Straßenanschluss wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Beachtung des Anbauverbotes im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen lässt sich folgendes anführen: Vorliegend werden die Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind, lediglich hinweislich dargestellt. Hierdurch soll den Bauherren verdeutlicht werden, dass öffentlich-rechtliche Vorgaben dem Vorhaben entgegenstehen können. Grundsätzlich sind jedoch auch Ausnahmen von dem Anbauverbot denkbar.

			besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Baugebieten) zu beachten. Straßenanschluss Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen bzw. bedarf einer jeweiligen Einzelfallprüfung. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Zufahrten und Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an Zufahrten und einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. Rechtsgrundlage § 22 Abs. 1 und 2 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) 1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen und Befreiungen zuzulassen, wenn	Erforderlich hierfür ist jedoch eine Prüfung des Einzelfalls auf der nachfolgenden Ebene. Der Umstand, dass eine Baugrenze festgesetzt ist, bedeutet nicht, dass damit andere Rechtsvorschriften, die einer Bebauung entgegenstehen können, außer Kraft gesetzt würden. Die Gemeinde hat sich daher vorliegend bewusst für die Festsetzung der Baugrenze in den Bereich des Anbauverbotes nach Straßenrecht hinein entschieden. Die bisher festgesetzte Baugrenze in Verbindung mit der hinweislichen Darstellung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 7966 im Hinblick auf das erforderliche Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung könnte missverständlich sein und den Eindruck erweckt, dass das Einvernehmen bereits hergestellt sei. Aus diesem Grund wird die innerhalb der Anbauverbotszone befindliche Baugrenze durch eine erweiterte Baugrenze ersetzt, die das erforderliche Einvernehmen als Voraussetzung zur Errichtung baulicher Anlagen vorsieht. Hinsichtlich der Ausführungen zu Zufahrten außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist anzuführen, dass die vorliegende Planung keine neuen Zufahrten ermöglicht. Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die Erschließungssituation des Plangebietes erneut mit dem zuständigen Fachbereich des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Seitens der Gemeinde wurde vorgeschlagen die Erschließung über eine Einbahnstraßenregelung vorzunehmen. Geplant ist die Zufahrt im südlichen Bereich über den "Steinhausener Weg" und die Ausfahrt im nördlichen Bereich über das Flurstück 1303 (Teilfläche) auf die Kreisstraße 7966. Das Landratsamt Ravensburg hat hierzu in der Weise Stellung bezogen, dass eine Gewährleistung der erforderlichen Ausfahrt-Sichtflächen notwendig ist. Die entsprechend erforderlichen Sichtflächen sind im nördlichen Zufahrtsbereich festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen. Um die Sichtflächen verbindlich festsetzen zu können, wurde im nördlichen Bereich der Geltungsbereich entsprechend erweitert. Die innerhalb der Sichtflächen liegenden Flächen wurden als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Flächen für Wald" gemäß ihrer ak-

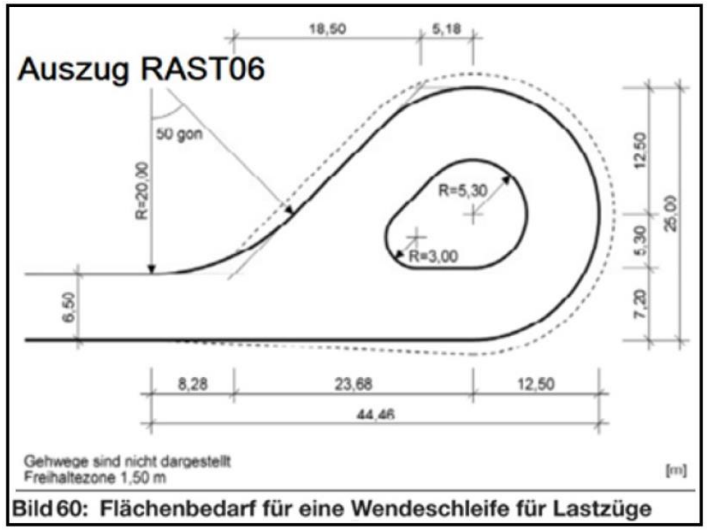
		die verkehrlichen Belange dies zulassen. So wie in § 22 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot bzw. eine Zustimmung für die Genehmigung möglich ist, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197). Das Plangebiet kann in grundsätzlicher Weise über den südlich angrenzenden, bereits bestehenden Weg (Steinhausener Weg, Flurstück 1313, im Eigentum der Gemeinde Wolpertswende) erschlossen werden. Eine zusätzliche Ausfahrt im nordöstlichen Plangebiet, für das Flurstück 1302/1 zur Kreisstraße 7966 ist aus straßenrechtlicher Sicht bedenklich, da die Ausfahrt-Sichtfelder (Sicht in beide Fahrtrichtungen) durch die dort bestehende Bepflanzung (im Bereich der Grundstücke 1302/1 und 1303) beeinträchtigt wird. Aufgrund der Ausführungen des Büros Sieber Consult zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbeentwicklung Flst.-Nr. 1300/1 und 1302/1“ , Textteil, Fassung vom 22.06.2023, Nr. 7.2.7 ff. werden diese Bedenken ausgeräumt, wonach im Einmündungsbereich in die Kreisstraße 7966 („Wolpertswender Straße“) die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung der beidseitig erforderlichen Ausfahrt-Sichtflächen nach RASt künftig dauerhaft gewährleistet wird.	tuellen Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Entlang der Kreisstraße im Bereich des festgesetzten "GE2" ist ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

		Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Errichtung neuer Zufahrten wie auch bei einer Änderung des Nutzungsumfangs bereits bestehender Grundstückszufahrten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Aus verkehrstechnischer Sicht ist zunächst die Erschließung aller Baugrundstücke über den Weg, (Steinhausener Weg, Flurstück 1313, im Eigentum der Gemeinde Wolpertswende) zu favorisieren. An den geplanten Ausfahrten sind die notwendigen Sichtbeziehungen durch die Überprüfung und Darstellung der Sichtdreiecke nachzuweisen. Es gelten darüber hinaus die Vorgaben und Inhalte des § 10 StVO. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse an neu geplanten Zufahrten oder im Fall von Nutzungsänderungen bereits bestehender Zufahrten zur übergeordneten Kreisstraße, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) ist die Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission erforderlich.	
		2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Keine	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass keine eigenen Planungen und Maßnahmen durch die Planung berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

			Es erfolgt keine Planänderung.
		3. Bedenken und Anregungen 1. Zufahrt / Erschließung Soweit die erforderlichen Ausfahrt-Sichtflächen im Bereich der geplanten Zufahrten zum Bebauungsplangebiet nicht dauerhaft gewährleistet werden können, sollte - entgegen der Darstellung aus der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan, Lageplan M 1:500 des Büros Sieber Consult GmbH vom 22.06.2023 - die bereits bestehende Zufahrt, Steinhausener Weg, Flurstück 1313, im Eigentum der Gemeinde Wolpertswende als Sammelzufahrt zur K 7966, die außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße liegt, genutzt werden. Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Kreisstraße werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Eine hierzu erforderliche Abweichung bedarf der Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan eingetragen. Für die weiter erforderlichen Planungen sind die einschlägigen Richtlinienvorgaben der Richtlinien für die Anlage von „Straßen“ (RAST, RAL usw.) zu beachten. Diesbezügliche Planungen sind mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße, Straßenamt abzustimmen. Entsprechend der vorgenannt beschriebenen planerischen Grundsätze sowie zur Gewährleistung der straßenrechtlichen wie auch straßenverkehrsrechtlichen Grundsätze mit Blick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs (insbesondere der von der Kreis-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Zufahrten zum Bebauungsplangebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die Erschließungssituation des Plangebietes erneut mit dem zuständigen Fachbereich des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Seitens der Gemeinde wurde vorgeschlagen die Erschließung über eine Einbahnstraßenregelung vorzunehmen. Geplant ist die Zufahrt im südlichen Bereich über den "Steinhausener Weg" und die Ausfahrt im nördlichen Bereich über das Flurstück 1303 (Teilfläche) auf die Kreisstraße 7966. Das Landratsamt Ravensburg hat hierzu in der Weise Stellung bezogen, dass eine Gewährleistung der erforderlichen Ausfahrt-Sichtflächen notwendig ist. Die entsprechend erforderlichen Sichtflächen sind im nördlichen Zufahrtsbereich festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen. Um die Sichtflächen verbindlich festsetzen zu können, wurde im nördlichen Bereich der Geltungsbereich entsprechend erweitert. Entlang der Kreisstraße im Bereich des festgesetzten "GE2" ist ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Die Stellungnahme zum Erfordernis einer Linksabbiegespur wird zur Kenntnis genommen. Durch die oben aufgeführte Umsetzung einer "Einbahnstraßenregelung" entfällt das Erfordernis für die Umsetzung einer Linksabbiegespur.

		straße in das Gewerbegebiet abfahrenden Verkehrsteilnehmer) ist (in Abstimmung mit dem Polizeipräsidium Ravensburg) die Erschließung des Plangebietes über eine Linksabbiegespur dringend erforderlich. Hierdurch wird der Verkehrsfunktion der Kreisstraße 7966 als überörtliche Verbindungsstraße und damit ggf. verbundener Beeinträchtigungen der Verkehrsfluss-Situation Rechnung getragen. Der Neubau der Linksabbiegespur erfolgt auf Veranlassung und Kostentragung durch den Antragsteller (Gemeinde Wolpertswende) entsprechend der aktuell gültigen, einschlägigen Richtlinien (RAL-konform, Typ LA 3). Der Bau und die Unterhaltung der Linksabbiegespur ist per gesonderter Vereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger und der Gemeinde Wolpertswende zu regeln (Antragstellung durch die Gemeinde). Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der Kreisstraße können wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden. Diesbezüglich bereits konkretisierte Angaben sind den Planunterlagen nicht zu entnehmen und nachzureichen. Hierdurch kann der straßenrechtlichen Verpflichtung, im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren, weiter Rechnung getragen werden.	
		2. Anschluss an die K 7966 Zufahrten wie auch Linksabbiegespuren zur Kreisstraße sind frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlus-	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zum Ausbau von Zufahrten zur Kreisstraße wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		ses sowie die Gradiente sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen. Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.	
		3. Sichtfelder An der neuen Einmündung in die K7966 sind folgende Sichtfelder erforderlich A) Die Sichtfelder für den Kfz-Verkehr auf der Kreisstraße 7966 (Tiefe gemessen in der Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, Länge, parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt) müssen im 100km/h-Bereich wie folgt bemessen werden. In beide Fahrtrichtungen Tiefe: 3,00 m Länge: 200,00 m Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtfelder sind im Bebauungsplan darzustellen und als nicht überbaubare Fläche einzutragen. Hiervon abweichende Sichtfelder wie auch Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Zufahrten, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) bedürfen der Beurteilung bzw. der Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Sichtfeldern wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechend erforderlichen Sichtflächen werden im nördlichen Zufahrtsbereich festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen. Um die Sichtflächen verbindlich festsetzen zu können, wurde im nördlichen Bereich der Geltungsbereich entsprechend erweitert.
		4. Wendemöglichkeit im Plangebiet einschl. ausreichend dimensionierter LKW Abflussbereiche zur Vermeidung von LKW-Rückstausituationen in den Verkehrsbereich der Kreisstraße 7966 Zur Vermeidung von LKW-Rückstausituationen in den Verkehrsbereich der Kreisstraße 7966 ist für die Er-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Erfordernis ausreichend dimensionierter Wendemöglichkeiten im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg wird die Erschließung über eine Einbahnstraßenregelung vorgenommen. Im nördlichen Planbereich wird die Gewerbegebietsfläche ent-

		schließungsstraße zum Plangebiet in grundsätzlicher Weise eine ausreichend dimensionierte Länge (≥ 25 m, als Mindestanforderung) vorzusehen. Darüber hinaus ist eine für den LKW-Betrieb (LKW mit Anhänger/Sattelzugmaschinen) ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit im Plangebiet zu schaffen. Dies im Besonderen zur Vermeidung von Rückwärts auf die Kreisstraße ausfahrenden LKW/Sattelzugmaschinen.  **Bild 60: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge** Die bislang vorgelegten Planunterlagen zum Bebauungsplangebiet „Gewerbeentwicklung Flst-Nr. 1300/1 und 1302/1“, Entwurf, M 1:500 vom 22.06.2023, berücksichtigen die Darstellung eine ausreichend dimensionierten LKW-Aufstellfläche (zur Reduzierung der Rückstaugefahr zur K7966) sowie eine ausreichend dimensionierte LKW-Wendefläche nicht, wonach von hier aus empfohlen wird, die diesbezüglichen Standards bei einer favorisierten Direktzufahrt von der Kreisstraße 7966 aus in einer aktualisierten Fassung erneut aufzunehmen.	sprechend erweitert, um den Kurvenbereich ausreichend groß für einen Sattelzug zu ermöglichen. Ein Wenden ist auf dem Grundstück somit nicht notwendig.

		5. Baugrenzen Die Baugrenzen in den Ausfahrt-Sichtflächen dürfen durch bauliche Anlagen, Garagen, Carports nicht unterschritten werden. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Baugrenzen wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Baugrenzen sind im Bebauungsplan bereits eingetragen. Es erfolgt keine Planänderung.
		6. Entwässerung Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Entwässerung wird angepasst und wie angeregt umgesetzt.
		7. Bepflanzung Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 3.). Bei jeglicher Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 7966 einzuhalten.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße von Bepflanzung freigehalten werden müssen und bei jeglichen Neupflanzungen von Bäumen außerhalb der Ortstafel ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für die abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 7966 einzuhalten sind. Pflanzungen im genannten Bereich sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig der Festsetzungen im Bebauungsplan Pflanzungen vorgesehen werden, sind dabei die genannten Vorgaben einzuhalten. Es erfolgt keine Planänderung.
		8. Versorgungs- und Abwasserleitungen Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein ge-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Erfordernis eines Nutzungsvertrages sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden

sonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenamt einzureichen.	müssen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
9. Werbeanlagen allgemein Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 30 m an Kreisstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Werbeanlagen allgemein wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 5.7 (Hinweis auf Umgrenzung der Flächen mit Einschränkung baulicher Anlagen/Einrichtungen) bereits enthalten. In diesem Hinweis wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden dürfen. Es erfolgt keine Planänderung.
4. Hinweise Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Straßenamt - Straßenrecht am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Abwägung/Beschluss: Der Bitte um Überarbeitung des Bebauungsplanes wird teilweise nachgekommen. Die vorgenommenen Überarbeitungen/Planänderungen lassen sich anhand der gelben Markierungen im Textteil leicht erkennen. Das Straßenamt – Straßenrecht wird für den Fall einer erneuten Verfahrensrunde beteiligt. Es erfolgt keine Planänderung.

Immissionen Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 7966 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver (Schall-)Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass sich der Straßenbaulastträger an eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Die Schaffung ausreichender Wendemöglichkeit für LKW, LKW mit Anhänger/Sattelzugmaschinen im Bereich des Plangebietes ist dringend erforderlich. Rückstausituationen in den Verkehrsbereich der Kreisstraße - bedingt durch eine LKW-Wendeproblematik im Plangebiet - sind (insbesondere aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht) zu vermeiden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Erfordernis ausreichend dimensionierter Wendemöglichkeiten im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg wird die Erschließung über eine Einbahnstraßenregelung vorgenommen. Im nördlichen Planbereich wird die Gewerbegebietsfläche entsprechend erweitert, um den Kurvenbereich ausreichend groß für einen Sattelzug zu ermöglichen. Ein Wenden ist auf dem Grundstück somit nicht notwendig.
M. Verkehr 1. Bedenken und Anregungen Sichtfelder: Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke nach der RAL 2012 von 3/200 m sind an der geplanten Zufahrt zum Bebauungsplangebiet zur K 7966 dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Sofern die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der geplanten Zufahrt vom Bebauungsplangebiet zur K 7966 nicht dauerhaft gewährleistet werden können,	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Sichtfeldern wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechend erforderlichen Sichtflächen werden im nördlichen Zufahrtsbereich festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen. Um die Sichtflächen verbindlich festsetzen zu können, wurde im nördlichen Bereich der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

		sollte aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die bereits bestehende Zufahrt „Steinhauser Weg“ als Sammelzufahrt genutzt werden. An dieser Zuwegung sind ausreichende Schleppkurven vorzusehen, damit eine Begegnung zweier Fahrzeuge möglich sind.	
		Wendeschleife Zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der K 7966 ist eine ausreichend dimensionierte Wendeschleife als geeignete Wendemöglichkeit für LKW vorzusehen. Die Zufahrtsstraße zwischen der K 7966 und Beginn der Wendeschleife sollte eine ausreichende Länge haben, um ein Rückstau in den fließenden Verkehr der Kreisstraße auszuschließen. Ein rückwärtiges Ausfahren von LKW/Sattelzugmaschinen auf die Kreisstraße ist zwingend zu vermeiden. Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme Die Vorgaben der RPS 2009 (Richtlinie für passive Sicherheitssysteme) sind bei der Anpflanzung von Bäumen oder Anbringung von anderen potentiellen Hindernissen am Fahrbahnrand der K 7966 (Mindestabstände) zu beachten.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Erfordernis ausreichend dimensionierter Wendemöglichkeiten im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg wird die Erschließung über eine Einbahnstraßenregelung vorgenommen. Im nördlichen Planbereich wird die Gewerbegebietsfläche entsprechend erweitert, um den Kurvenbereich ausreichend groß für einen Sattelzug zu ermöglichen. Ein Wenden ist auf dem Grundstück somit nicht notwendig.
		Zufahrt: Für die Zufahrt auf der K 7966 außerhalb geschlossener Ortschaften ist eine Linksabbiegespur (RAL-konform, Typ LA 3) erforderlich. Auf die ausführliche Stellungnahme des LRA-Straßenrecht unter Ziffer L wird verwiesen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Zufahrten zum Bebauungsplangebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die Erschließungssituation des Plangebietes erneut mit dem zuständigen Fachbereich des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Seitens der Gemeinde wurde vorgeschlagen die Erschließung über eine Einbahnstraßenregelung vorzunehmen. Geplant ist die Zu-

			fahrt im südlichen Bereich über den "Steinhausener Weg" und die Ausfahrt im nördlichen Bereich über das Flurstück 1303 (Teilfläche) auf die Kreisstraße 7966. Das Landratsamt Ravensburg hat hierzu in der Weise Stellung bezogen, dass eine Gewährleistung der erforderlichen Ausfahrt-Sichtflächen notwendig ist. Die entsprechend erforderlichen Sichtflächen sind im nördlichen Zufahrtsbereich festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen. Um die Sichtflächen verbindlich festsetzen zu können, wurde im nördlichen Bereich der Geltungsbereich entsprechend erweitert. Entlang der Kreisstraße im Bereich des festgesetzten "GE2" ist ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Die Stellungnahme zum Erfordernis einer Linksabbiegespur wird zur Kenntnis genommen. Durch die oben aufgeführte Umsetzung einer "Einbahnstraßenregelung" entfällt das Erfordernis für die Umsetzung einer Linksabbiegespur.
1.3.5	**Polizeipräsidium Ravensburg** Stellungnahme vom 24.08.2023:	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände. Zum Bebauungsplan aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes: - Es sollte festgesetzt werden, dass Garagen und seitlich geschlossene Carports mindestens 3m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt sein müssen, um eine Ausfahrsicht zu gewährleisten.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Abstand von Garagen und geschlossenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind derartige Anlagen überall in den Baugebieten zulässig. Ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist sinnvoll, wenn dies der Verkehrssicherheit dient oder die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt ist. Nach Osten hin zur Kreisstraße K 7966 ist eine Bebauung der straßennahen Bereiche aufgrund des erforderlichen Straßenabstandes ohnehin nicht möglich. Die angesprochene Regelung könnte daher ohnehin nur für das Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 relevant sein, das im Süden über den "Steinhausener Weg" erschlossen wird. Das Grundstück befindet sich hier am westlichen Rand des Siedlungskörpers, sodass ein Durchgangsverkehr nicht stattfindet und insgesamt mit einer geringen Frequentierung zu rechnen ist. Aufgrund der insgesamt eher peripheren Lage des Gewerbegebietes ist zudem nicht mit einem hohen Passantenaufkommen zu rechnen. Es wird daher kein Erfordernis gesehen,

			steuernde Maßnahmen bzgl. der Lage von Garagen und geschlossenen Carports zur öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. Es erfolgt keine Planänderung.
		- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollten mindestens 50cm (besser mehr) von dieser abgerückt werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird als Hinweis unter "Ergänzende Hinweise" im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.
		- Eine direkte Zufahrt auf die K7966 im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird aus Verkehrssicherheitsgründen kritisch gesehen. Die Erschließung des gesamten Gebietes über den Steinhauser Weg sollte hier priorisiert werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Zufahrt auf die K 7966 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen wurden zum Anlass genommen, die Erschließungssituation des Plangebietes erneut mit dem zuständigen Fachbereich des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Seitens der Gemeinde wurde vorgeschlagen die Erschließung über eine Einbahnstraßenregelung vorzunehmen. Geplant ist die Zufahrt im südlichen Bereich über den "Steinhausener Weg" und die Ausfahrt im nördlichen Bereich über das Flurstück 1303 (Teilfläche) auf die Kreisstraße 7966. Das Landratsamt Ravensburg hat hierzu in der Weise Stellung bezogen, dass eine Gewährleistung der erforderlichen Ausfahrt-Sichtflächen notwendig ist. Die entsprechend erforderlichen Sichtflächen sind im nördlichen Zufahrtsbereich festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen. Um die Sichtflächen verbindlich festsetzen zu können, wurde im nördlichen Bereich der Geltungsbereich entsprechend erweitert.
1.3.6	**BUND-Ortsverband Schenkenwald, Wolpertswende** Stellungnahme vom 15.09.2023:	Die Stellungnahme erfolgt im Namen des BUND Landesverbandes Baden-Württemberg e.V. und dem LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Der BUND Ortsverband Schenkenwald äußert sich zu	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Kompensation von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle im Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. Eine Kompensation findet durch die Herausnahme von 1,45 ha gewerblicher Baufläche (Planung) im Bereich

		den vorliegenden Unterlagen wie folgt: 1. Wir begrüßen, dass erstmalig die Forderungen des BUND, dass, wenn neue Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, im Gegenzug an anderer Stelle vorgesehene Bauflächen storniert werden.	"Kromerin" statt. Es wird genau die Fläche kompensiert, die aufgrund des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" in Anspruch genommen wird. Es erfolgt keine Planänderung.
		2. Wir halten die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich für die Gewerbeentwicklung ungeeignet, da damit ein weiter Zersiedlung der Landschaft erfolgt. Es ist zu prüfen ob andere geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Es ist zu prüfen ob auf Flächen der ehemaligen Papierfabrik zurückgegriffen werden kann. Es waren und sind schließlich Gewerbeflächen solange die nicht umgewidmet werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich wird zur Kenntnis genommen. Der gewählte Standort des Bebauungsplans "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" ergibt sich aus konkreten Anfragen von Seitens der Grundstückseigentümern. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort für die Planung in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene "Wolpertswender Straße" und der "Steinhausener Weg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Anregung zur Prüfung, ob auf Flächen der ehemaligen Papierfabrik zurückgegriffen werden kann, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Aufgrund der genannten Gründe wird an dem geplanten Standort festgehalten. Es erfolgt keine Planänderung.
		Wir bitten darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Abwägung/Beschluss: Der Bitte wird für den Fall einer erneuten Verfahrensrunde nachgekommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.7	**IHK Bodensee-Oberschwaben, Weingarten** Stellungnahme vom 08.09.2023:	Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Umnutzung eines stillgelegten Gärtnereigeländes zu ermöglichen. Wir begrüßen es, dass die ehemaligen Gebäude und Flächen der Gärtnerei als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und so einer weiteren gewerblichen Nutzung zur Verfü-	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken vorgetragen werden. Es erfolgt keine Planänderung.

		gung stehen. Wir haben deshalb gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.	
		Zum Bebauungsplan haben wir folgende Anmerkung: Mittlerweile besteht nach Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg, die Pflicht, Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Gewerbebauten zu errichten. Dabei sollte die möglichst effektive Ausnutzung der Dachfläche, bzw. der Anlage im Vordergrund stehen. Deshalb empfehlen wir, den zweiten Spiegelstrich in Punkt 4.4, Abstand PV-Anlage zur Attika, zu streichen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend soll durch die getroffene Regelung eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden. Allerdings wird die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen hierdurch nicht unangemessen beschränkt. Grundsätzlich ist bei einer parallelen Montage der Anlagen bei Sattel- und Waldächern von einer effizienten Nutzungsmöglichkeit der Anlagen auszugehen. Entscheidend ist dabei insbesondere im Einzelfall die Dachneigung, die Gebäudeausrichtung, die Topographie sowie die Sonneneinfallswinkel. Vorliegend wird den Bauherren jedoch ausreichend Flexibilität geboten, um eine effiziente Nutzung der Anlagen sicherzustellen. Bei Flach- und Pultdächern dagegen ist eine Aufständerung unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.8	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen** Stellungnahme vom 12.09.2023:	Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Oktober 2021 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt. Stellungnahme vom 15.10.2021: Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren „Gewerbeentwicklung“ in Wolpertswende. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 15.10.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist kursiv aufgeführt. Es werden keine Einwände vorgebracht. Es erfolgt keine Planänderung.

		Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn, mind. 6 Monate vorher, über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren	
1.3.9	**Netze BW GmbH, Biberach a. d. Riß** Stellungnahme vom 02.10.2023:	Unsere Stellungnahme vom 21.11.2022 hat weiterhin Gültigkeit. Bitte leiten Sie diese Mail an die richtige Stelle in ihrem Haus weiter. Stellungnahme vom 07.12.2022 Vielen Dank für die Beteiligung an diesem Verfahren. Da sich im Geltungsbereich keine Anlagen der Netze BW GmbH befinden, haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Vielen Dank.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.10	**Terranets bw GmbH, Stuttgart** Stellungnahme vom 24.08.2023:	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Parallelverfahren des oben genannten Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht betroffen sind. Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die terranets-bw Anlagen nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Leitungen und Anlagen der Terranets bw GmbH vorliegen. Es erfolgt keine Planänderung.

		Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes liegen terranets-bw-Anlagen, diese sind korrekt dargestellt. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.	

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.08.2023 bis 22.09.2023 mit der Entwurfsfassung vom 22.06.2023 statt.

2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	**Sieber Consult GmbH**	Aufgrund der inzwischen fortgeschrittenen Planung zur Erschließung der Grundstücke konnte mit der Netze BW bereits ein Standort für eine Trafostation auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 bestimmt werden. Der gewählte Standort soll als "Versorgungsanlagen für Elektrizität" in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird nachgekommen und die Trafostation als "Versorgungsanlagen für Elektrizität" im Bebauungsplan festgesetzt.
		Aufgrund der geänderten Gewerbeflächen ist die schalltechnische Untersuchung vom 17.03.2023 an den aktuellen Planstand vom 13.03.2024 anzupassen.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird nachgekommen und der angepasste Entwurf der schalltechnischen Untersuchung erhält das Fassungsdatum vom 13.03.2024. Die Anpassung ergab keine Änderung an der Festsetzung zu den Emissionskontingenten, die Flächengrößen wurden redaktionell angepasst. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde

			entsprechend angepasst.

4 Beschlüsse zum Verfahren

4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 22.06.2023 zu eigen.

4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung in der Fassung vom 13.03.2024 zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet.

4.3 Die in der Gemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage. Durch diese beschlossenen Inhalte ergeben sich Änderungen zur festgesetzten Baugrenze in Bezug auf das Anbauverbot im Bereich der Kreisstraße K 7966 im Textteil und der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Diese Entwurfsfassung erhält das Datum vom 15.04.2024.

4.4 Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 15.04.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst. -Nrn. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.04.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Dauer der Beteiligungen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Wolpertswende, den 15.04.2024