SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung



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

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 23.10.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 22.06.2023 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Es ist insgesamt der großzügige Geltungsbereich zu überdenken. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, ob teile des Geltungsbereiches zurückgenommen werden können. Dies hätte auch positive Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da weniger Ausgleich erbracht werden müsste.

Es ist eine FFH-Vorprüfung auszuarbeiten. Zudem ist ein Stickstoffgutachten erforderlich, welches die Stickstoffeinträge in den umgebenden LRT´s betrachtet. Hierfür müssen die relevanten LRT´s bestimmt und ein geeigneter Radius der Untersuchung gefunden werden. Ob eine Stickstoffkontingentierung erforderlich ist, ist im Rahmen der Untersuchung festzustellen. Hier spielt ebenfalls die Größe des Geltungsbereiches eine Rolle (zu betrachtende Fläche für emittierendes Gewerbe).

Es ist im Rahmen des weiteren Verfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auszuarbeiten. Nach Angabe des Vorhabeträgers ist ein Ausgleich westlich und nördlich des Flst.-Nr. 1300/1 vorgesehen. Hier könnten beispielsweise Streuobsthochstämme gepflanzt werden.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können

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).

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Umweltbericht, Schutzgut Boden

Der Kompensationsbedarf von 65.106 Ökopunkten im Schutzgut Boden ist in Ordnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Anregungen

Umweltbericht, §§ 2 IV, 1a BauGB

Zuordnung Ökopunkte "Az.: 435.02.022" (vgl. Ziff. 3.1, S. 16, 17)

Es wird davon ausgegangen, dass die Ökokontomaßnahme in Überlingen vom LRA Bodenseekreis anerkannt und das Sachgebiet Naturschutz im Bodenseekreis diesbezüglich als TöB beteiligt wurde.

Es wird gebeten, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, auch das LRA Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz (Ökokonto) zu benachrichtigen. Dann kann die Abbuchung aus dem "naturschutzrechtlichen Ökokonto" (Az. 435.02.022) erfolgen. Bei Rückfragen hierzu kann sich die Gemeinde Wolpertswende gerne direkt an XXX wenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zuordnung der Ökopunkte wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte zur Benachrichtigung des Landratsamtes Ravensburg über die Rechtskraft des Bebauungsplanes wird nachgekommen.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Umweltbericht, Schutzgut Boden

Der geänderte Kompensationsbedarf von 75.317 Ökopunkten im Schutzgut Boden ist in Ordnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum geänderten Kompensationsbedarf im Schutzgut Boden wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild durch die flächige Versiegelung sowie einer Bebauung der aus der freien Landschaft einsehbaren Flurstücks.

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

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im nördlichen Geltungsbereich (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die einen Brechungsindex ≤ 1,26 haben (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen

angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund von Produktionsabläufen und regelmäßigem Befahren (u.a. LKW) einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren.

Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 155.126 Ökopunkten wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt. Um den durch die vorlie-

gende Planung verursachten Eingriff auszugleichen, werden Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen befindet sich im Gemeindegebiet Überlingen. Bei den Ökokonto-Maßnahmenflächen (Aktenzeichen: 435.02.022) handelt es sich um eine Maßnahmenfläche auf der Gemarkung Bambergen (Fl.-Nrn. 103/0 und 104/0). Das Ausgleichskonzept sieht eine Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in einen Streuobstbestand auf einer Magerwiesennutzung und eine Entwicklung von extensivem Grünland vor. Die Ökokonto-Maßnahmenfläche umfasst eine Gesamtflächen-größe von 2,65 ha. Insgesamt konnten durch die Maßnahme 344.167 Ökopunkte (351.907 Ökopunkte incl. Zinsertrag) generiert werden. Von der Maßnahme werden der Planung 155.126 Ökopunkte zugeordnet.

Der Zukauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Nördlich des Grundstücks Flst.-Nr. 1302/1 befindet sich ein in Südwest-Nordost-Richtung verlaufender Wildtierkorridor gem. § 22 NatSchG BW. Durch die vom Plangebiet ausgehenden Lärm- und Lichtimmissionen liegt eine indirekte Betroffenheit vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es durch die ohnehin erforderlichen Regelungen zum Lärmschutz in den Nachtstunden zu keiner Betroffenheit der wandernden Arten kommt. Zur Reduzierung der Einwirkungen sollte eine Eingrünung der Bauflächen in Richtung Norden und Westen erfolgen sowie eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die die Beleuchtung auf dem Grundstück reguliert. Wenn möglich sollten die vorhandenen Bäume im Norden erhalten werden.

Es wurde bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Sollten im weiteren Verfahren Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft erfolgen und Regelungen zur Beleuchtung getroffen werden, sind keine weiteren Kartierungen der Umgebenden Strukturen und Gehölze erforderlich.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Auf Ebene des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 gewährleisten, 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.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Anregungen

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die Gemeinde Wolpertswende hat dafür Sorge zu tragen, dass die Maßnahmen zum Artenschutz i.S.v. § 44 BNatSchG (vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Ziff. 6.1 – 6.5, S. 3) eingehalten werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz i.S.v. § 44 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wolpertswende wird dafür Sorge tragen, dass diese umgesetzt werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich im östlichen Teil um bestehende, nicht mehr genutzte Gewächshäuser. Am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Verbindungsstraße zwischen Mochenwangen und Wolpertswende "K 7966". Östlich zwischen den ehemaligen Gewächshäusern und der "K 7966" befindet sich eine Hecke aus standortfremden

Gehölzen mit einzelnen Bäumen. Im westlichen Teil handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Nördlich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs Gehölzgruppen, die überwiegend aus gebietsfremden Baumschularten besteht. Im südlichen Teil befindet sich die Straße "Steinhausener Weg". Beidseitig der Straße grenzt südlich an den Geltungsbereich bestehende Wohnbebauung an. Nördlich grenzt an das Plangebiet eine weitere intensivlandwirtschaftliche Grünlandfläche sowie eine Baumschulplantage an den Geltungsbereich an.

- Im Nordosten sowie entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Gehölze, die überwiegend nicht heimische oder standortgerechte Arten aufweisen. Diese Gehölze können von Greifvögeln dennoch als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivbeweidung) des westlichen Geltungsbereichs und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Geltungsbereich sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand im Bereich des Grünlandes ist überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeigern dominiert. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen den teils innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Verbindungsstraße "K 7966" und der "Steinhausener Straße" stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Oktober 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 25.10.2021). Dabei fanden sich innerhalb des einzig begehbaren Gewächshauses ein Nest eines Höhlenbrüters (Blaumeise) und wuchernde Weinranken, die Nistmöglichkeiten für Zweigbrüter darstellen. Innerhalb der Gehölze ist mit Brutvorkommen ubiquitärer Vogelarten zu rechnen, Nester konnten jedoch nicht gefunden werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende

Versiegelung verloren. Auch die Gewächshäuser werden im Zuge der Neubebauung abgerissen. Der nördliche Baumbestand wird erhalten. Der Baumbestand entlang der "K 7966/Wolpertswender Straße" wird in Abhängigkeit des Bauvorhabens entfernt. Da durch das Plangebiet im östlichen Bereich bereits bebaute Fläche überplant wird und im südlichen Bereich bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Im Bereich der geplanten Streuobstfläche als Eingrünung (private Grünfläche als Ortsrandeingrünung) ist dagegen eine Ansiedlung von Arten möglich.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft zumindest im Bereich der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese und Hecke als Eingrünung) eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich heimische Gehölze der festgesetzten Pflanzliste (s. Kapitel 2.4 Pflanzungen in dem Baugebiet). Innerhalb der nicht bebaubaren Gewerbefläche sind max. 5 % nicht heimisch und/oder standortgerecht Pflanzenarten zulässig. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 25.10.2021) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Abriss und Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Schutz des Kronen- und Wurzelbereichs der östlich angrenzenden, nicht zu rodenden Gehölze gem. DIN 18920). Zudem sind als Ersatz für den Wegfall der Nistmöglichkeit Nistkästen anzubringen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. In der westlichen Grünfläche ist eine Eingrünung durch eine Streuobstpflanzung vorgesehen, die in der nördlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40 °C erreicht. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex ≤ 1,26 haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die

entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 11.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

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 rechnen.

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."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den mineralischen Rohstoffen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB erfolgt.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bergbau wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Geotopschutz wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

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.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den allgemeinen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Hinweise

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 5.28 Altlasten und Grundwasserschutz aufgenommen.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Hinweise

Der Hinweis, dass aufgrund eventueller Schadstoffbelastungen im Boden im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser, die Beauftragung einer Fachbauleitung Altlasten für die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben empfohlen wird, ist im Textteil unter Punkt 5.28 "Altlasten und Gewässerschutz" aufgenommen. Somit bestehen seitens des Sachbereichs Altlasten keine weiteren Anregungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass seitens des Sachbereichs Altlasten keine weiteren Anregungen bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

– Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne.

Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich daraus als vorherrschender Bodentyp Braunerden und Pseudogley-Braunerden gebildet. Im westlichen Randbereich des Gebiets stehen im Untergrund gemäß der Geologischen Karte holozäne Abschwemmmassen aus "Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen" an. Aus den holozänen Abschwemmmassen haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Pseudogleye-Kolluvium entwickelt.

- Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch Bebauung, Versiegelung, die Nutzung von Gewächshäusern und sonstige anthropogene Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben.
- Vor allem im westlichen Teil handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Basierend auf dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) am Regierungspräsidium Freiburg (insbesondere Bodenkarte M 1: 50.000) sowie dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im östlichen unbebauten Bereich und im westlichen Bereich mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung im östlichen unbebauten Bereich eine mittlere Bedeutung (2,0) und den Böden im westlichen Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im östlichen unbebauten Bereich eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) und den Böden im westlichen Bereich eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Insgesamt kommt den Böden sowohl im östlichen als auch im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.

- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 0,9 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des östlichen Geltungsbereichs ist eine Schadstoffbelastung des Bodens im Bereich der bestehenden Gewächshäuser nicht auszuschließen.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,9 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Aufgrund der möglicherweise vorkommenden Schadstoffbelastungen aufgrund der ehemaligen Nutzung des östlichen Geltungsbereichs als Gewächshaus, ist für die Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben im Zuge der Erdarbeiten beim Rückbau und bei der anschließenden Neubebauung eine Fachbauleitung Altlasten zu bestellen. 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.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 und 0,8 können bis zu etwa 0,94 ha des Plangebietes voll- und teilversiegelt werden. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher hoch (festgesetzte GRZ: 0,6 und 0,8 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert wer-

den. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

- Aufgrund der Größe des Vorhabens ist für die Baugenehmigung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

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 Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Eine mögliche Betonaggressivität des Grundwassers ist zu bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

Die Bitte zur Aufnahme des Hinweises wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter Ziffer 5.28 Altlasten und Grundwasserschutz ergänzt.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

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" 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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 dieser 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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-Vorprüfung werden beseitigt und die FFH-Vorprüfung in diesem Zuge redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

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. 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 entsprechend ergänzt.

Der Anregung, dass dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zukommt, wird nachgekommen. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen

Bei zurückliegenden Hochwasserereignissen zeigte sich in der Ortslage Mochenwangen am Krummensbach eine 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 wassergefähr-

denden 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Für die Entwässerung ist vorgesehen, 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.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

1. Fachliche Einschätzung, Forderungen und ggfs. Ablehnung (jeweils mit Rechtsgrundlage)

Betroffene Gewässer

Es befinden sich keine Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs. Im Abstand von etwa 170 m verläuft westlich ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, der "Dornacher Riedgraben" und im Abstand von etwa 120 m östlich das Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, der "Stroppelbach".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Gewässern II. Ordnung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Gewässer "Dornacher Riedgraben" sowie "Stroppelbach" wird im Textteil des Bebauungsplanes eingegangen.

Stellungnahme:

Gewässerrandstreifen

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen ist durch die Lage des Plangebiets selbst nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass der gesetzliche Gewässerrandstreifen durch die Lage des Plangebietes nicht betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Einleitungen

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist neben der gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in den "Dornacher Riedgraben" die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung "Krummensbach" geplant.

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. Der Verlauf der Leitungen sowie die Ausgestaltung der Einleitungsstellen sind entsprechend im Zuge der weiteren Planungen zur abwassertechnischen Erschließung 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. Hierzu sind entsprechende Planungsunterlagen im Rahmen der notwendigen abwassertechnischen Erschließungsplanung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Einleitungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen zur Einleitungsstelle rund 410 m südöstlich des Plangebietes werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planungen zur abwassertechnischen Erschließung berücksichtigt.

Stellungnahme:

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. Innerhalb des Plangebiets sind gemäß vorliegenden Planunterlagen Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorgesehen (§ 6 u. 55 Abs.2 WHG sowie § 12 WG). Die Schaffung von Retentionsräumen ist eine geeignete Möglichkeit, 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 ist bislang nur die Lage des Retentionsraums auf Flurstück 1300/1 zu entnehmen. Die konkrete Lage des Retentionsraums auf Flurstück 1302/1 ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig festgelegt und soll erst mit der abwassertechnischen Erschließungsplanung festgelegt werden. Zur Sammlung des Regenwassers soll hier innerhalb der Baufläche eine Retention erstellt werden. Die Ableitung des gedrosselten Regenwassers erfolgt gemäß aktueller Planungsvorgänge über den bestehenden Regenwasserkanal auf dem Grundstück, der im "Steinhausener Weg" in den öffentlichen Regenwasserkanal mündet, der wiederum nach etwa 400 m in Mochenwangen in den "Krummensbach" einleitet. Aufgrund der Hochwasserproblematik am "Krummensbach" in der Ortslage Mochenwangen wird die Drosselleistung zum "Krummensbach" auf eine Menge von 10 l/s*ha(red) reduziert.

Die in der zurückliegenden Stellungnahme geäußerten Widersprüche zwischen der FFH-Vorprüfung und dem Textteil zum Bebauungsplan bezüglich der Entwässerung wurden ausgeräumt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Wiedergabe des Sachverhaltes zum Oberflächenwasserabfluss wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden im Rahmen der weiteren Planungen zur abwassertechnischen Erschließung berücksichtigt.

Stellungnahme:

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 Grünen, 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. Dies erfolgt durch eine Umwallung im Norden des Plangebiets, die das Wasser auf die westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke umleiten soll. Diese Form der Ableitung sollte unbedingt frühzeitig mit den Bewirtschaftern der dadurch faktisch stärker betroffenen Flurstücke besprochen werden.

Aufgrund der Topographie des Geländes erwartet das Planungsbüro keine negativen Auswirkungen auf Unterlieger oder Angrenzer ausgehend von Flurstück.-Nr. 1300/1. Dies ist aber insofern nur zutreffend, wenn es zu keinen Änderungen am natürlichen Gelände kommt. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert, weshalb die Betrachtung auch im Hinblick auf die Entwässerung bei Starkregen von Flurstück- Nr. 1300/1 weiterhin notwendig ist.

Für das Grundstück Flurstück-Nr. 1302/1 ist zum Selbstschutz ebenfalls die Errichtung eines Walls vorgesehen. Hier gehen die vorliegenden Unterlagen nicht auf die Auswirkungen bei Starkregen durch die Erschließung des Gebiets auf die Unterlieger/Anlieger ein. Hier bedarf es nach Einschätzung der unteren Wasserbehörde einer weitergehenden Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung.

Weiterführende Informationen erhalten Sie u.a. im Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Starkregenrisikovorsorge und Wasserabfluss wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt mögliche Auswirkungen der Planung auf Unterlieger oder Angrenzer sehr ernst und hat das Entwässerungskonzept der "Schranz + Co. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH" nochmals auf diese Fragestellung hin überprüfen lassen.

Im Ergebnis wird die Festsetzung unter Ziffer 2.17 (Entwässerung in den privaten Grundstücken) dahingehend angepasst, dass zum Schutz der Unterlieger bei Starkregen durch die Erschließung des Gebiets von Flst. 1302/1 die geplante Retention für Regenwasser deutlich vergrößert werden und so ausgestaltet werden, dass auch bei Starkregen das Oberflächenwasser gesammelt und schadlos abgeleitet werden kann. Hierzu soll die Rückhaltung am tiefsten Punkt des Gebiets als offenes Becken entlang der südlichen Grenze erstellt werden. Dadurch wird wild abfließenden Wasser aus dem Gebiet direkt in das Becken oberflächig eingeleitet. Zur Rückhaltung von Starkregen wird das Volumen des Rückhaltebeckens auf ein 100-jähriges Regenereignis bemessen.

Stellungnahme:

2. Anregungen

Die in der zurückliegenden Stellungnahme geäußerten Anregungen, die teilweise bereits ausgearbeitet und aufgegriffen wurden, sind in der weitergehenden abwassertechnischen Erschließungsplanung zum Plangebiet abzuhandeln und zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in der weitergehenden abwassertechnischen Erschließungsplanung berücksichtigt.

Stellungnahme:

3. Hinweise

Ein möglicher Überlauf auf Flurstück 1302/1 aus der Retention soll oberflächig in Richtung Westen zum Straßengraben erfolgen. Hierbei ist anzumerken, dass der Überlauf, sofern in den Straßengraben gewünscht, nicht nach Westen, sondern nach Osten erfolgen würde. Gleichzeitig liegt die Auflage des Straßenamts vor, dass Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden dürfen. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten. Dies ist bei der weitergehenden abwassertechnischen Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden in der weitergehenden abwassertechnischen Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planung wurde die Festsetzung zur Entwässerung sowie der Hinweis hierzu zum Schutz der Unterlieger angepasst. Zukünftiges wird eine Retentionsmöglichkeit auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1302/1 geschaffen. Diese wird auf ein 100-jähriges Regenereignis bemessen, um auch Starkregenereignisse fassen zu können. Ein Überlauf in den Straßengraben ist daher nicht erforderlich. Die Festsetzung und der Hinweis werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 05.12.2024 zur Fassung vom 23.10.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Die Bemessung der Retentionsbecken für ein 100- bzw. 30 jährliches Regenereignis wird begrüßt.

Allerdings bedarf die Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbetrieben einer wasserrechtlichen 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 Mischwasser-/Schmutzwasser-Leitungen)

2. Hinweis:

Bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Reserve für belastetes Niederschlagswasser mit einzuplanen. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgt auf der nachfolgenden Ebene der Ausführungsplanung. Grundsätzlich gewährleistet die festgesetzte Entwässerung eine funktionierende Ableitung von Niederschlagswasser. Im Rahmen der Prüfung des wasserrechtlichen Erlaubnisantrags wird über die Notwendigkeit einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers entschieden.

Der Hinweis zur Berücksichtigung einer Reserve für belastetes Niederschlagswasser bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 05.12.2024 zur Fassung vom 23.10.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

1. Fachliche Einschätzung, Forderungen und ggfs. Ablehnung (jeweils mit Rechtsgrundlage)

Es bestehen keine Einwände hinsichtlich der kartierten Oberflächengewässer.

2. Hinweise

Starkregenrisikovorsorge

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.

Die Einschätzung, ob tatsächlich eine Gefährdung in diesem Bereich bei Starkregenereignissen vorliegt, obliegt der Gemeinde.

Weiterführenden 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.

Sonstige Anmerkungen

Die in der zurückliegenden Stellungnahme geäußerten Anregungen, die teilweise bereits ausgearbeitet und aufgegriffen wurden, sind in der weitergehenden abwassertechnischen Erschließungsplanung zum Plangebiet abzuhandeln und zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Starkregenrisikovorsorge werden zur Kenntnis genommen. Die sonstigen Anmerkungen zur abwassertechnischen Erschließungsplanung zum Plangebiet werden auf der nachfolgenden Ebene abgehandelt und berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 100 m verläuft der "Stroppelbach". Westlich innerhalb der FFH-Gebietsabgrenzung in 160 m Entfernung verläuft der "Dornacher Riedgraben". Bei beiden Fließgewässern handelt es sich um Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Insbesondere im östlichen Bereich sind bereits große Teile durch bestehende Gewächshäuser und Zuwegungen versiegelt. Im Westen bestehen unversiegelte Grünlandflächen, auf denen das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 0,6 und 0,8 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,94 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind und vor allem im östlichen Bereich bereits bebaut ist, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Die Regenwasser-Entwässerung erfolgt für beide Grundstücke getrennt. Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser wird deshalb jeweils gesammelt, einer Retentionsmulde/-einrichtung zugeführt und gedrosselt zu einem offenen Gewässer abgeleitet. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt für das Flst.-Nr 1302/1 für ein 100-jähriges Regenereignis und für das Flst.-Nr. 1300/1 für ein 30-jähriges Regenereignis, die Anlagen werden zum Schutz der Gewässer im Havariefall mit Schiebern ausgestattet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet bereits durch die im östlichen Bereich bestehende Bebauung Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (HQ_{100} oder HQ_{extrem}).

– Aufgrund der östlich, nördlich und westlich des Geltungsbereichs liegenden Hügeln und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

– Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser von beiden Grundstücken wird getrennt über jeweils neu herzustellenden Schmutzwasserleitungen der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
– Die Regenwasser-Entwässerung erfolgt für beide Grundstücke getrennt. Eine Versickerung Vorort ist aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser wird deshalb jeweils gesammelt, einer Retentionsmulde/-einrichtung zugeführt und gedrosselt zu einem offenen Gewässer abgeleitet.
– Bereich Flst.-Nr 1302/1: Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt für ein 100-jähriges Regenereignis, die Anlagen werden zum Schutz der Gewässer im Havariefall mit Schiebern ausgestattet. Zur Sammlung des Regenwassers wird innerhalb der Baufläche eine Retention erstellt. Die Ableitung des gedrosselten Regenwassers erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal auf dem Grundstück, dieser mündet im "Steinhausener Weg" in den öffentlichen Regenwasserkanal, der nach etwa 400 m in Mochenwangen in den "Krummensbach" einleitet. Aufgrund der Hochwasserproblematik am "Krummensbach" in der Ortslage Mochenwangen wird die Drosselleistung zum "Krummensbach" auf eine Menge von 10 l/s*ha(red) reduziert.
– Bereich Flst.-Nr. 1300/1: Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt für ein 30-jähriges Regenereignis, die Anlagen werden zum Schutz der Gewässer im Havariefall mit Schiebern ausgestattet. Das gesammelte Regenwasser wird über Leitungen einem Retentionsbecken am südwestlichen Grundstücksrand zugeführt. Das Regenwasser wird mit einer Drosselmenge von 15 l/s*ha(red) über eine neue Regenwasserleitung in den etwa 170 m westlich verlaufenden "Dornacher Riedgraben" eingeleitet. Dieser mündet etwa 600 m weiter südlich, außerhalb der Ortslage, ebenfalls in den "Krummensbach". Der Überlauf aus dem Becken erfolgt großflächig über die landwirtschaftlichen Grundstücke in Richtung Bach.
– Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
– Die Grundstücke können sich jeweils über die Erstellung eines Walls zur Abfangung des bei Starkregen abfließenden Oberflächenwassers schützen. Das Wasser wird somit vom Flst.-Nr. 1300/1 in Richtung Westen zum "Dornacher Riedgraben" oberflächig abgeleitet, vom Flst.-Nr. 1302/1 wird das Wasser in Richtung Osten abgeleitet und fließt oberflächig in den Straßengraben. Aufgrund der Topographie des Geländes und der unterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist durch das Grundstück Flst.-Nr. 1300/1 keine negative Auswirkung auf Unterlieger oder Angrenzer zu

erwarten. Zum Schutz der Unterlieger bei Starkregen durch die Erschließung des Gebiets von Flst. 1302/1 wird die geplante Retention für Regenwasser so ausgestaltet, dass auch bei Starkregen das Oberflächenwasser gesammelt und schadlos abgeleitet werden kann. Die Rückhaltung soll am tiefsten Punkt des Gebiets als offenes Becken entlang der südlichen Grenze erstellt werden. Dadurch wird wild abfließenden Wasser aus dem Gebiet direkt in das Becken oberflächig eingeleitet. Das Volumen des Rückhaltebeckens wird auf ein 100-jähriges Regenereignis bemessen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 9 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei ca. 1.200 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Hangabwinde nach 1 h die von Norden in Richtung Süden fließen. Daher besteht eine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Der östliche Bereich des Geltungsbereichs ist bereits teilweise durch Gewächshäuser bebaut und versiegelt. In diesem Bereich findet bereits insbesondere in den Sommermonaten eine Wärmeabstrahlung statt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die stark befahrene Verbindungsstraße zwischen Wolpertswende und Mochenwangen "K 7966" ist die Luftqualität erheblich vorbelastet. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Bau-

körpern, der zu erhaltenden Gehölze im nördlichen Bereich als Frischluftproduzenten und der Ausbildung einer Grünfläche mit Streuobstbäumen und einer Heckenpflanzung im westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes, der vorgesehenen Nutzung und dem Ausschluss von Feuerungsanlagen nur geringfügig zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehenden "K 7966" und den "Steinhausener Weg" erschlossen. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Streuobstpflanzungen zur Ortseingrünung und Baumpflanzungen zur Durchgrünung) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich im östlichen Teil um bereits bestehende Mischbebauung und im westlichen Teil um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Hauptort Wolpertswende und dem Teilort Mochenwangen. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten und Südwesten auf. Östlich grenzt an die " K 7966/Wolpertswender Straße" an den Geltungsbereich an, der südliche Bereich wird durch den teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegenden "Steinhausener Weg" begrenzt. Innerhalb des Plangebietes keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente. Bei den im nördlichen Bereich bestehenden Gehölze handelt es sich um ehemalige Anpflanzungen einer Baumschule. Aufgrund der nicht heimischen Artenzusammensetzung werden diese nicht als Landschaftsbildprägend eingestuft.
- Aufgrund der weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen und des leichten Gefälles bestehen Blickbeziehungen und der Geltungsbereich ist gut einsehbar. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung. Blickbeziehungen in nördliche und westliche Richtung werden zum Teil eingeschränkt, da jedoch ein Teil des Geltungsbereichs bereits bebaut ist, ist dieser Eingriff nicht erheblich. Zudem gehen das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche verloren. Der prägende Baumbestand im nördlichen Geltungsbereich bleibt erhalten.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung mit Streuobstbäumen im nördlichen und westlichen Bereich sowie einer Heckenpflanzung im westlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Die für die Baugebiete festgesetzt Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen naturnah zu gestalten.

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Von den geplanten Nutzungen wirken Gewerbelärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen ein.

Durch die derzeitigen Planungsunterlagen kann davon ausgegangen werden, dass mit keinen Konflikten hinsichtlich der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu rechnen ist. Da der Bebauungsplan jedoch als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden soll, kann nicht auf die explizit geplanten Nutzungen hinsichtlich der Lärmimmissionen verwiesen werden. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Geräuschkontingentierung durchzuführen und für die beiden Teilflächen ein flächenbezogener Schallleistungspegel zu ermitteln und festzusetzen.

Im Rahmen der Geräuschkontingentierung ist die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen (Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Aktenzeichen: 4 CN 7/16, juris, Randnummer 8).

Zur Geräuschkontingentierung in einem Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich eine Gliederung in Teilflächen erforderlich. Sie ist jedoch entbehrlich, wenn mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Eine der Teilflächen sollte gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes als "uneingeschränkt" gelten. Nach DIN 18005-1 gilt für ein Gewerbegebiet (GE) ein typischer flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts.

Da im vorliegenden Fall eine Betriebsleiterwohnung innerhalb des Plangebietes zulässig sein soll, würde ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) nachts zu Konflikten mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm führen.

Bei der in Ziffer 5.5 hinsichtlich der Beurteilungszeiten undifferenzierten typisierenden Betrachtung wird jedoch nicht berücksichtigt, dass die für die Genehmigung und beim Betrieb von Anlagen zulässigen Immissionen, welche durch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm begrenzt werden, zur Nachtzeit ein um 15 dB(A) höheres Schutzniveau festlegen. Hieraus lässt sich bei einer vollständigen Ausnutzung des Emissionspotentials auch ein um 15 dB(A) re-

duzierter Schalleistungspegel eines Gewerbebetriebes im Nachtzeitraum ableiten. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Verwendung eines für den Tag- und Nachtzeitraum differenzierten gebietstypischen Emissionsansatz von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Sinne der typisierenden Betrachtung der DIN 18005-1 als sachgerecht angesehen werden kann.

Falls sich im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für keine der Teilflächen Emissionskontingente von mindestens 60/45 dB(A) tags/machts ergeben, ist zu prüfen, ob das geplante Gewerbegebiet mit andren Gewerbegebieten in der Gemeinde ins Verhältnis zueinander gegliedert werden können.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht:

Stellungnahme:

Durch die Lärmkontingente wird die Einhaltung der Immissionsrichtewerte für die vorhandene Wohnnutzung 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung hinsichtlich des hinzukommenden Verkehrs durch 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 allgemeinen 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.

Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf die Verkehrsprognose wird als nicht erforderlich erachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird im östlichen Bereich bereits als gemischte Baufläche genutzt und im westlichen Teil landwirtschaftlich. Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich aktuell Gewächshäuser, deren Abriss im Zuge der Planung vorgesehen ist, sowie einzelne Gehölze. Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Wanderwege befinden sich nicht im oder angrenzend an das Plangebiet. Es besitzt keine nennenswerte Naherholungsfunktion.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen als Ortrandeingrünung im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung einer Streuobstwiese entlang des Geltungsbereichs in nördlicher und westlicher Richtung) erhöht.
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".

- Durch eine nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in südliche Wohnbebauung und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 08.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs eine Neigung in Richtung Süden aufweist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 184 m. Zudem be-

steht grundsätzlich die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Windenergie werden empfohlen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können

1.2 Natura 2000-Gebiete, §§ 31, 33, 34 BNatSchG

In der vorgelegten Natura-2000 Vorprüfung (Sieber Consult 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. einmal 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."

Die fachliche Diskussion mit den Kollegen des Sachgebiets "Immissionsschutz, Abwasser, Abfall" kam zu dem Ergebnis, dass die Dimensionierung der Retentionsmulden für ein 30-jährliches Regenereignis ausreicht. Im vorliegenden Fall würde das bei einem 100-jährlichen 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich des Plangebietes in einem Abstand von etwa 150 m und nordöstlich in einer Entfernung von ca. 290 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich vor allem um das zusammenhängende und verzweigte Gewässersystem der Schussen und einer Vielzahl an Nebenbächen. Kennzeichnend für das meist schmal entlang von Fließgewässern abgegrenzte FFH-Gebiet sind alte Auenwälder, strukturreiche Eichen-Hainbuchenwälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der

Sieber Consult GmbH vom 07.07.2023). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldhecke südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8041) befindet sich etwa 85 m östlich des Geltungsbereiches. Östlich daran schließen die "Naßwiese s. altem Weiher s. Stroppel" (Nr. 8123-436-0256), das "Feldgehölz südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8043) und der "Bach südlich Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8044) an. Westlich in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das geschützte Biotop "Bach bei Steinhausen" (Nr. 1-8123-436-6996) und das Waldbiotop "Bachläufe SW Stroppel" (Nr. 2-8123-436-3692). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").
- Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Nördlich des Flst.-Nr. 1302/1 im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" befindet sich ein in Südwest-Nordost-Richtung verlaufender Wildtierkorridor gem. § 22 NatSchG BW. Die Emissionskontingente in Bezug auf Lärm werden weder tagsüber noch nachts überschritten. Daher ist von keiner Beeinträchtigung auf wandernde Arten auszugehen. Hinsichtlich der Lichtemissionen wurde eine entsprechende insektenschonende Beleuchtung festgesetzt, um möglichen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Zusätzlich wird der Bereich durch die Pflanzung von Streuobst im westlichen und nördlichen Plangebiet und einer zusätzlichen Heckenpflanzung im westlichen Plangebiet abgeschirmt. Der nördliche Gehölzbestand bleibt ebenfalls weitgehend erhalten. Auch hier kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 25.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

(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 Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Worte sowie die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 21.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

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 Gesamt-fortschreibung 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-Württemberg genehmigt. Nach Beitrittsbeschluss und anschließender öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regionalverband wird der Plan verbindlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 be-

findlichen Zielen (Fassung vom 25.06.2021) auseinandergesetzt. Inhaltlich ergeben sich durch die Genehmigung keine Änderungen. Die Begründung wird jedoch entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) betroffen sind.

Stellungnahme vom 15.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des BUND-Ortsverbandes Schenkenwald, Wolpertswende:

Stellungnahme:

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 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 "Kromerin" statt. Es wird genau die Fläche kompensiert, die aufgrund des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" in Anspruch genommen wird.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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 Seiten der Grundstückseigentümer. 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.

Stellungnahme:

Wir bitten darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte wird für den Fall einer erneuten Verfahrensrunde nachgekommen.

Stellungnahme vom 06.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.09.2023 und bringen keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 25.09.2023 zum Teil "Raumordnung/Bauleitplanung" wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten. Stellungnahme und Abwägung sind obenstehend aufgeführt.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Zuletzt wurde unter dem 25.09.2023 zu der Planung Stellung genommen.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde lediglich angeregt, die Formulierung "Einzelhandel von Handwerksbetrieben" zu schärfen und den wie beschrieben mit einem Handwerksbetrieb in Zusammenhang stehenden Handel vom Umfang her zu begrenzen (bspw. auf 10%, "deutliche Unterordnung").

Die Anregung hinsichtlich der Schärfung der Formulierung "Einzelhandel von Handwerksbetrieben" wurde aufgegriffen. Der Umfang des Handels wurde zwar in den textlichen Festsetzungen nicht begrenzt oder eine deutliche Unterordnung verlangt, die Begründung wurde jedoch ergänzt.

Die Höhere Raumordnungsbehörde äußert daher aus Sicht des Einzelhandels unverändert keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.

Stellungnahme vom 30.04.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Der Regionalverband verweist auf seine Stellungnahme vom 21.09.2023 und bringt keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 21.09.2023 wurde bereits im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten. Stellungnahme und Abwägung sind obenstehend aufgeführt.

Stellungnahme vom 26.11.2024 zur Fassung vom 23.10.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2024 und bringen keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 06.05.2024 zum Teil "Raumordnung/Bauleitplanung" wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 18.11.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Zuletzt wurde unter dem 06.05.2024 zu der Planung Stellung genommen.

Abgesehen von näher konkretisiertem Annexhandel von Handwerksbetrieben sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet weiterhin unzulässig.

Die Höhere Raumordnungsbehörde äußert daher aus Sicht des Einzelhandels unverändert keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 06.05.2024 zum Teil "Raumordnung/Bauleitplanung" wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 18.11.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten. Es wird begrüßt, dass aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.

Stellungnahme vom 28.11.2024 zur Fassung vom 23.10.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Der Regionalverband verweist auf seine Stellungnahme vom 30.04.2024 und bringt keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 30.04.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 30.04.2024 wurde bereits im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 18.11.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.10.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind im westlichen Bereich des Geltungsbereich Gebiete mit regional besten landwirtschaftlichen Standorten und im östlichen Bereich gemischte Baufläche dargestellt. Zudem werden im östlichen Bereich Hangabwinde nach 1 h

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

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 05.2008, zuletzt geändert am 07.06.2016):

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

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 22.06.2023 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach EAG-Bau. Geplant ist die Ausweisung eines "Gewerbegebietes" (GE) mit Betriebsleiterwohnungen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende stellt für das Gebiet "Fläche für die Landwirtschaft" sowie im Bereich der bestehenden Gewächshäuser "Gemischte Bauflächen" dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich. Die zukünftige Darstellung erfolgt als "Gewerbliche Bauflächen".

In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ist ausführlich zu begründen, weshalb keine weiteren Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Grundsätzlich kann nicht als städtebauliches Argument herangezogen werden, dass kein Zugriff auf andere Flächen möglich ist. In der Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird außerdem ausgeführt, dass die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen nur mit einer Flächenkompensation, also der Herausnahme gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, möglich ist.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

2.9 Baugrenze

Die Baugrenze im GE2 ragt in den Bereich hinein, der von Hochbauten freizuhalten ist. Zur Planklarheit ist dieser Widerspruch aufzulösen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 Baugrenze 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.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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 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. Eine parallel zur Dachneigung ausgeführte Montage auf Flach- und Pultdächern ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Ziffer 2.15 Entwässerung in den privaten Grundstücken

Das erforderliche Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal ist im Planteil nicht eingezeichnet. Dies ist nachzuholen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Schmutzwasserkanal wird zur Kenntnis 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.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

Ziffer 5.28 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Die seit 31.05.2019 in Kraft getretene Satzung legt in § 3 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur gemeindlichen Stellplatzsatzung wird zur 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.

Stellungnahme:

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 entsprechen-den 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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Vorschläge des Planungsbüros zur Fassung vom 22.06.2023:

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nachgekommen und die Trafostation als "Versorgungsanlagen für Elektrizität" im Bebauungsplan festgesetzt.

Stellungnahme:

Aufgrund der geänderten Gewerbeflächen ist die schalltechnische Untersuchung vom 17.03.2023 an den aktuellen Planstand vom 13.03.2024 anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

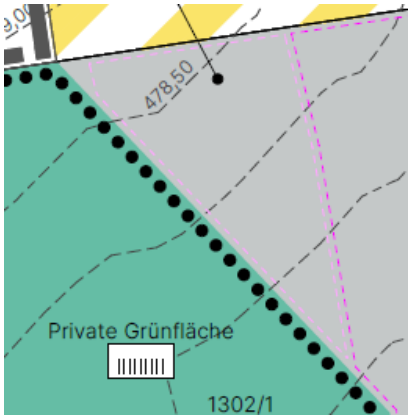
Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.11 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den Baugebieten

Zur Planklarheit ist das hellrosa gestrichelte Planzeichen in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufzuführen und in der Begründung zu erläutern (somit den Hinweis unter Ziffer 5.7 in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernehmen).



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur hellrosa gestrichelten Linie wird zur Kenntnis genommen. Die Linie soll lediglich auf die Vorgaben des § 22 StrG hinweisen. Von der Festsetzung eines Anbauverbotes soll abgesehen werden, da im Benehmen mit dem Träger der Straßenbaulast im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden können. Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorliegenden Bebauungsplanes wurde in Gesprächen die Möglichkeit einer solchen Ausnahme thematisiert. Die Entscheidung wurde auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren geschoben. Eine planungsrechtliche Festsetzung "Anbauverbot" würde einer möglichen Ausnahme entgegenstehen. Daher wird von der Aufnahme einer solchen Festsetzung abgesehen. Aus Sicht der Gemeinde wird es für ausreichend erachtet einen Hinweis aufzunehmen, da die öffentlich-rechtlichen Vorgaben des § 22 StrG unabhängig von einer Festsetzung zu berücksichtigen sind und durch die Planung nicht unterlaufen werden. Durch den Hinweis und die planerische Darstellung wird dies den Bauherren nochmals verdeutlicht.

Stellungnahme:

Ziffer 2.22 Flächen für Wald

Bei dieser Fläche handelt es sich nicht um Wald nach § 2 LWaldG, sondern um Gehölze der ehem. Baumschule. Die Darstellung der Fläche ist zu ändern. Hinzu kommt, dass das Sichtdreieck der Ausfahrt im Norden (s. Ziffer 7.2.7.1) in dieser Fläche liegen. Somit kann an dieser Stelle kein Waldgehölz entwickelt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur festgesetzten Fläche für Wald wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass es sich bei den derzeit als "Wald" festgesetzten Flächen um den Bereich der ehemaligen Baumschule handelt. Die Gemeinde erkennt an, dass es durch die Festsetzung jedoch einen Widerspruch zur tatsächlichen Nutzung gibt, die aufgrund der Sichtflächen keine Entwicklung von Gehölz zulässt. Sie sieht es daher als zielführend an, die Festsetzung von "Wald" in eine private Grünfläche zu ändern. Sie wird als "Private Grünfläche 3" in den Textteil aufgenommen, die Waldfläche wird gestrichen.

Stellungnahme:

Ziffer 2.30 und 2.31 Nutzungskordel

Es wurden keine Nutzungskordeln im Plan eingezeichnet. Zur Planklarheit sind diese nicht verwendeten Planzeichen zu löschen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Nutzungskordeln wird zur Kenntnis genommen.

Die Nutzungskordel, welche unter Ziffer 2.30 (Abgrenzung von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung) festgesetzt ist, ist in der

Planzeichnung im östlichen Bereich des Fl.-St. 1300/1 eingezeichnet. Es grenzt das Gewerbegebiet 1 vom Gewerbegebiet 2 ab.

Die Nutzungskordel, welche unter Ziffer 2.31 (Abgrenzung von Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung) festgesetzt ist, befindet sich im westlichen Randbereich der Planzeichnung. Konkret verläuft die Nutzungskordel entlang der eingezeichneten Retentionsfläche und soll die "Private Grünfläche" von der "Privaten Grünfläche 2" abgrenzen. Diese Nutzungskordel wird in der Planzeichnung an das Planzeichen aus dem Textteil unter Ziffer 2.31 angepasst.

Stellungnahme:

Ziffer 5.22 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Wir weisen darauf hin, dass der Hinweis kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festsetzt. Die Fläche befindet sich außerhalb des BPlans. Es ist nachzuweisen, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch des Flst.Nr. 1302/1 vor Satzungsbeschluss eingetragen werden konnte, da sonst das Gewerbegrundstück GE2 nicht erschlossen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Kenntnis genommen. Für die Fläche wurde eine entsprechende Baulast, mit dem Inhalt eines jederzeit uneingeschränkten begeh- und befahrbaren Zuganges sowie eines Leitungsrechtes dauerhaft zu dulden, übernommen. Somit ist das Gewerbegrundstück GE 2 erschlossen.

Stellungnahme:

2. Anregungen

Ziffer 5.7 Einschränkung baulicher Anlagen/Einrichtungen

Es sollte genauer definiert werden, welche bauliche Anlagen an dieser Stelle ggf. möglich werden. Es wurde hier keine Baugrenze eingezeichnet. Sollen hier nur Nebenanlagen möglich werden?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur hinweislich aufgenommenen Umgrenzung der Flächen mit Einschränkung baulicher Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis dient dazu, den Bauherren die Gültigkeit von § 22 StrG aufzuzeigen. Außerhalb der Baugrenzen sind keine Hauptanlagen zulässig. Letztlich entscheidet die Straßenbauverwaltung im Einzelfall über die Zulässigkeit einer Anlage in diesem Bereich. Da der Hinweis ohnehin keine verbindliche Wirkung entfaltet, wird eine weitere Definition nicht als erforderlich bzw. zielführend erachtet.

Stellungnahme:

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 entsprechen-den Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße K 7966 ("Wolpertswender Straße") außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Für bauliche Anlagen und Hochbauten gilt deshalb ein Anbauverbot von 15,00 m. Ferner ist für Anlagen im Bereich von 15,00 bis 30,00 m zur Kreisstraße die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich. Dies gilt explizit auch für Werbeanlagen.

Die Anlegung neuer Zufahrten an die Kreisstraße im Bereich des Plangebietes ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die bestehende Zufahrt nördlich des Geltungsbereiches auf der Flst.-Nr. 1303, über die derzeit das Grundstück Flst.-Nr. 1302/1 erschlossen wird, wird aufgrund der Änderung des Nutzungsumfangs durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kritisch gesehen. Favorisiert wird eine Anbindung beider Grundstücke im Geltungsbereich über den südlich verlaufenden "Steinhausener Weg". Es ist deshalb zu prüfen, ob alternative Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück Flst.-Nr. 1302/1 möglich sind. Eine Anbindung über eine öffentliche Verkehrsfläche wäre wünschenswert, grundsätzlich ist aber auch eine eingetragene Dienstbarkeit auf Privatflächen möglich.

Im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße sind Sichtfelder (3,00 m Tiefe und 200,00 m Länge) im Bebauungsplan festzusetzen und dauerhaft zu sichern.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 sowie Stellungnahme vom 05.12.2024 zur Fassung vom 23.10.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenrecht:

Stellungnahme:

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 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 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 ver-

kehrlichen 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).

[Stellungnahme vom 29.09.2023: 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.]

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.

[Stellungnahme vom 2909.2023: 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.]

[Stellungnahme vom 05.12.2024: Aus verkehrstechnischer Sicht erfolgt die Erschließung aller Baugrundstücke über den Weg, (Steinhausener Weg, Flurstück 1313) im Eigentum der Gemeinde Wolpertswende, im Rahmen einer Einbahnstraßenregelung. An der geplanten Ausfahrt 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 29.09.2023:

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. 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 aktuellen Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entlang der Kreisstraße im Bereich des festgesetzten "GE2" ist ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 05.12.2024:

Die Stellungnahme zur Beachtung der Vorgaben des § 22 Straßengesetz wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zum Anbauverbot wird zur Kenntnis genommen. Von der Festsetzung eines Anbauverbotes soll abgesehen werden, da im Benehmen mit dem Träger der Straßenbaulast im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden können. Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorliegenden Bebauungsplanes wurde in Gesprächen die Möglichkeit einer solchen Ausnahme thematisiert. Die Entscheidung wurde auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren geschoben. Eine planungsrechtliche Festsetzung "Anbauverbot" würde einer möglichen Ausnahme entgegenstehen. Daher wird von der Aufnahme einer solchen Festsetzung abgesehen. Aus Sicht der Gemeinde wird es für ausreichend erachtet einen Hinweis aufzunehmen, da die öffentlich-rechtlichen Vorgaben des § 22 StrG unabhängig von einer Festsetzung zu berücksichtigen sind und durch die Planung nicht unterlaufen werden. Durch den Hinweis und die planerische Darstellung wird dies den Bauherren nochmals verdeutlicht.

Die Stellungnahme zum Straßenanschluss wird zur Kenntnis genommen. Ein neuer Anschluss an die Kreisstraße ist nicht geplant. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Anschlüsse an die Kreisstraße. Im südlichen Bereich erfolgt die Zufahrt über den bereits angeschlossenen "Steinhausener Weg" und im nordöstlichen Bereich erfolgt die Ausfahrt über einen ebenfalls bereits vorhandenen Anschluss. Die entsprechenden Sichtdreiecke sind in der Planung bereits enthalten.

Die Stellungnahme zu möglichen Ausnahmen vom Anbauverbot nach § 22 StrG BW wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die obigen Ausführungen zu dieser Stellungnahme verwiesen.

Die Stellungnahme, dass an der Ausfahrt im nordöstlichen Plangebiet die zur Verkehrssicherheit erforderlichen Ausfahrt-Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten sind, wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind, wie in der Stellungnahme richtig aufgeführt, die erforderlichen Sichtflächen festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen. Mit den jeweiligen Grundstückseigentümern sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen getroffen worden sowie eine entsprechende dingliche Sicherung. Für den Bereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 1262/1 fand am 22.10.2024 zudem ein vor Ort-Termin mit Hrn. Bgm. Steiner, Hrn. Lötsch (Dezernent), Hrn. Stauber (Landratsamt RV Straßen), Hrn. Huber (Polizei Ravensburg) sowie den privaten Bauherren statt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der geringfü-

gige Bereich des Sichtdreieckes (ca. 59 m²) aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden kann. Es handelt sich hier um Wiesenflächen, für die ein Ackerumbruchsverbot besteht. Zudem zeichnet sich aktuell nicht ab, dass hier ein Acker entstehen könnte. Höherer Bewuchs als der der Wiese mit ca. 60 cm Höhe ist daher nicht zu erwarten. Aus diesem Grund kann aus heutiger Sicht die Herausnahme des Bereiches aus dem Geltungsbereich und der Sichtfeld-Festsetzung seitens der Fachbehörde vertreten werden.

Die Stellungnahme, dass durch die Umsetzung einer "Einbahnstraßenregelung" das Erfordernis für die Umsetzung einer Linksabbiegespur entfällt, wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass für den Fall der Aufhebung dieser "Einbahnstraßenregelung" erneut das Erfordernis für die Umsetzung einer Linksabbiegespur zu prüfen ist. Die Gemeinde selbst sieht es als oberste Priorität an, die Verkehrssicherheit zu wahren.

Die übrigen Hinweise zu gültigen Vorgaben und dem Erfordernis der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bei baulichen Veränderungen an der Kreisstraße, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung vom 29.09.2023:

Die Stellungnahme, dass keine eigenen Planungen und Maßnahmen durch die Planung berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung vom 05.12.2024:

Es wird begrüßt, dass keine beabsichtigten Planungen und Maßnahmen der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehen.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

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 Kreisstraße 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 Aus-

fahrt 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.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

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 Anschlusses sowie die Gradiente sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen. Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Ausbau von Zufahrten zur Kreisstraße wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

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 Erschließungsstraße 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.

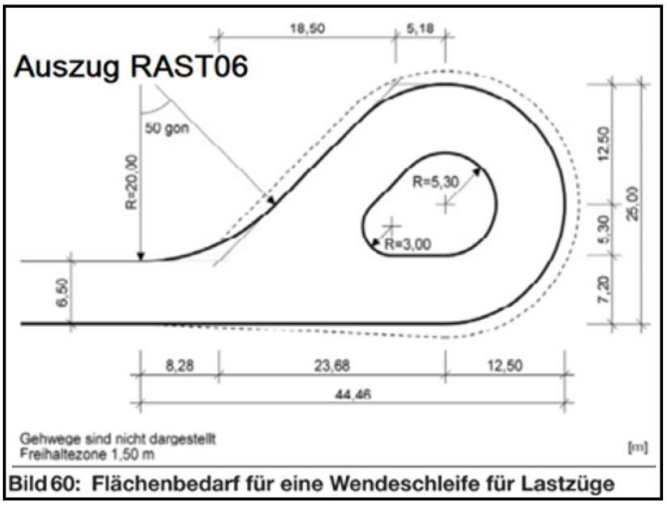


Bild 60: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

5. Baugrenzen

Die Baugrenzen in den Ausfahrt-Sichtflächen dürfen durch bauliche Anlagen, Garagen, Carports nicht unterschritten werden.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Baugrenzen wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Baugrenzen sind im Bebauungsplan bereits eingetragen.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

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 bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Entwässerung wird angepasst und wie angeregt umgesetzt.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

8. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenamt einzureichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 29.09.2023:

Die Stellungnahme zum Erfordernis eines Nutzungsvertrages sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 05.12.2024:

Die Stellungnahme zu Versorgungs- und Abwasserleitungen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 29.09.2023:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 05.12.2024:

Die Stellungnahme zur Beachtung der Vorgaben des § 22 Straßengesetz wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zum Anbauverbot für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 30 m an Kreisstraßen wird zur Kenntnis genommen. Von der Festsetzung eines Anbauverbotes soll abgesehen werden, da im Benehmen mit dem Träger der Straßenbaulast im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden können. Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorliegenden Bebauungsplanes wurde in Gesprächen die Möglichkeit einer solchen Ausnahme thematisiert. Die Entscheidung wurde auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren geschoben. Eine planungsrechtliche Festsetzung "Anbauverbot" würde einer möglichen Ausnahme entgegenstehen. Daher wird von der Aufnahme einer solchen Festsetzung abgesehen. Aus Sicht der Gemeinde wird es für ausreichend erachtet einen Hinweis aufzunehmen, da die öffentlich-rechtlichen Vorgaben des § 22 StrG unabhängig von einer Festsetzung zu berücksichtigen sind und durch die Planung nicht unterlaufen werden. Durch den Hinweis und die planerische Darstellung wird dies den Bauherren nochmals verdeutlicht.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass sich der Straßenbaulastträger an eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 29.09.2023:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

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, 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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 wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 24.08.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Polizeipräsidiums Ravensburg, Sachbereich Verkehr:

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände. Zum Bebauungsplan aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes:

– Es sollte festgesetzt werden, dass Garagen und seitlich geschlossene Carports mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt sein müssen, um eine Ausfahrsicht zu gewährleisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 ge-

ringen 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.

Stellungnahme:

– Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollten mindestens 50 cm (besser mehr) von dieser abgerückt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

– Eine direkte Zufahrt auf die K 7966 im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird aus Verkehrssicherheitsgründen kritisch gesehen. Die Erschließung des gesamten Gebietes über den Steinhauser Weg sollte hier priorisiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 sowie Stellungnahme vom 05.12.2024 zur Fassung vom 23.10.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenrecht:

Stellungnahme vom 10.05.2024:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Die vorgebrachten rechtlichen Vorgaben und Anregungen in der koordinierten Stellungnahme vom 29.09.2023 gelten weiterhin und sind zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 29.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 29.09.2023 wurde bereits im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten.

Stellungnahme vom 10.05.2024:

Art der Vorgabe

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen (Straßengraben), 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig sind, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits im Textteil unter Ziffer 5.7 (Hinweis: Einschränkung baulicher Anlagen/Einrichtungen) und 5.8 (Straßenrecht) enthalten.

Stellungnahme vom 10.05.2024:

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine eigenen Planungen und Maßnahmen durch die Planung berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

3. Anregungen

1. Zufahrt / Erschließung

Das Plangebiet wird über den südlich angrenzenden, bereits bestehenden Weg (Steinhausener Weg, Flst.Nr. 1313, im Eigentum der Gemeinde Wolperts-

wende) im Rahmen einer ausschließlichen Einbahnstraßenregelung erschlossen. Zur Gewährleistung der straßenrechtlichen wie auch straßenverkehrsrechtlichen Grundsätze sind an der Ausfahrt im nordöstlichen Plangebiet, für das Flurstück 1302/1 zur Kreisstraße 7966 die zur Verkehrssicherheit erforderlichen Ausfahrt-Sichtfelder (Sicht in beide Fahrtrichtungen) dauerhaft zu gewährleisten und die dort bestehende Bepflanzung (im Bereich der Grundstücke 1302/1 und 1303) in geeigneter Weise einem regelmäßigen Gehölzrückschnitt zu unterziehen.

Entsprechend der Entwurfsplanung, M 1: 500, [Stellungnahme vom 10.05.2024: Fassung 15.04.2024] [Stellungnahme vom 05.12.2024: Fassung 23.10.2024] des Büros Sieber Consult GmbH zum Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbeentwicklung Flst.-Nr. 1300/1 und 1302/1", wurden die im Bereich der nordöstlichen Ausfahrt des Plangebiets zur Kreisstraße 7966 ("Wolpertswender Straße") zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlichen Ausfahrt-Sichtflächen berücksichtigt [Stellungnahme vom 05.12.2024: und planerisch dargestellt]. Die beidseitig erforderlichen Ausfahrt-Sichtflächen sind künftig dauerhaft zu gewährleisten. Siehe auch nachfolgende Ausführungen unter 3.3.

Der Umbau bzw. Neubau der Gewerbegebietsausfahrt/Zufahrt zur Kreisstraße erfolgt auf Veranlassung und Kostentragung durch den Antragsteller [Stellungnahme vom 10.05.2024: (Gem. Wolpertswende)] [Stellungnahme vom 05.12.2024: (Eigentümer Flst 1302/1)] entsprechend der aktuell gültigen, einschlägigen Richtlinien [Stellungnahme vom 10.05.2024: (RAL-Konform)] [Stellungnahme vom 05.12.2024: (RAL-Konform/RASt-konform)]. Der Bau und die Unterhaltung der Zufahrt ist per gesonderter Vereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger und [Stellungnahme vom 10.05.2024: der Gemeinde Wolpertswende] [Stellungnahme vom 05.12.2024: dem Antragsteller] zu regeln.

[Stellungnahme vom 05.12.2024: Der Antragsteller reicht hierzu – vor Baubeginn – geeignete und den aktuellen straßenbautechnischen Richtlinien entsprechende Antragsunterlagen einschließlich erforderlicher Planunterlagen unter Darstellung der Lage, geeigneter Schnitte (in der Achse der Zufahrt wie auch im Querprofil), Angaben zum künftigen bituminös befestigten Fahrbahnaufbau (Schichtstärken sowie Länge des geplanten Befestigungsbereiches ≥ 25,00m), Angaben zur Oberflächenentwässerung einschl. erforderlicher und mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmter Beschilderungs- und Markierungsmaßnahmen beim Straßenamt Ravensburg ein.]

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.

[Stellungnahme vom 10.05.2024: 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.]

Die vorgenannt beschriebene Einbahnstraßenregelung bzw. Einbahnstraßenverkehrsführung durch das Gewerbegebiet führt dazu, dass die ansonsten in grundsätzlicher Weise erforderliche Erschließung des Plangebietes über eine Linksabbiegespur entbehrlich wird. Hierdurch kann der Verkehrsfunktion der Kreisstraße 7966 als überörtliche Verbindungsstraße und damit ggf. verbundener Beeinträchtigungen der Verkehrsfluss-Situation Rechnung getragen werden.

Sollten Überlegungen zur Aufhebung der Einbahnstraßenregelung angestellt werden, so bedarf es hierzu einer erneuten Prüfung zum Neubau einer Linksabbiegespur entsprechend der aktuell gültigen, einschlägigen Richtlinien (RAL-konform, Typ LA 3) um auch hierdurch der Verkehrsfunktion der Kreisstraße 7966 als überörtliche Verbindungsstraße und damit ggf. verbundener Beeinträchtigungen der Verkehrsfluss-Situation gerecht zu werden.

Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der Kreisstraße können wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass an der Ausfahrt im nordöstlichen Plangebiet die zur Verkehrssicherheit erforderlichen Ausfahrt-Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten sind, wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind, wie in der Stellungnahme richtig aufgeführt, die erforderlichen Sichtflächen festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen. Mit den jeweiligen Grundstückseigentümern sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen getroffen worden sowie eine entsprechende dingliche Sicherung. Für den Bereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 1262/1 fand am 22.10.2024 zudem ein vor Ort-Termin mit Hrn. Bgm. XXX, Hrn. XXX (Dezernent), Hrn. XXX (Landratsamt RV Straßen), Hrn. XXX (Polizei Ravensburg) sowie den privaten Bauherren statt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der geringfügige Bereich des Sichtdreieckes (ca. 59 m²) aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden kann. Es handelt sich hier um Wiesenflächen, für die ein Ackerumbruchsverbot besteht. Zudem zeichnet sich aktuell nicht ab, dass hier ein Acker entstehen könnte. Höherer Bewuchs als der der Wiese mit ca. 60 cm Höhe ist daher nicht zu erwarten. Aus diesem Grund kann aus heutiger Sicht die Herausnahme des Bereiches aus dem Geltungsbereich und der Sichtfeld-Festsetzung seitens der Fachbehörde vertreten werden. [Abwägung zur Stellungnahme vom 10.05.2024: Es erfolgt daher eine Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich und die Anpassung aller hiervon betroffenen Textinhalte.]

Die Stellungnahme, dass durch die Umsetzung einer "Einbahnstraßenregelung" das Erfordernis für die Umsetzung einer Linksabbiegespur entfällt, wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass für den Fall der Aufhebung dieser "Einbahnstraßenregelung" erneut das Erfordernis für die Umsetzung einer Linksabbiegespur zu prüfen ist. Die Gemeinde selbst sieht es als oberste Priorität an, die Verkehrssicherheit zu wahren.

[Abwägung zur Stellungnahme vom 05.12.2024: Die Hinweise zu den notwendigen Antragsunterlagen sowie zur Kostentragung eines Umbaus bzw. Neubaus der Gewerbegebietsausfahrt/Zufahrt zur Kreisstraße werden zur Kenntnis genommen.]

Stellungnahme:

2. Anschluss an die K 7966

Zufahrten zur Kreisstraße sind frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradiente sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen. Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Ausbau von Zufahrten zur Kreisstraße wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

3. Sichtfelder

An der neuen Einmündung in die K7966 sind folgende Sichtfelder erforderlich

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 wie folgt bemessen werden.

In Richtung Mochenwangen: Tiefe: 3,00 m - Länge: 200,00 m

In Richtung Wolpertswende: Tiefe: 3,00 m - Länge: 155,00 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.

[Stellungnahme vom 05.12.2024: Mit den jeweiligen Grundstückseigentümern der betroffenen Sichtflächenbereiche sind durch den Eigentümer des Flst. 1302/1 entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen getroffen worden sowie eine entsprechende dingliche Sicherung.]

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 bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Sichtfeldern wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechend erforderlichen Sichtflächen sind im Entwurf im nördlichen Zufahrtsbereich bereits festgesetzt, um eine uneingeschränkte Sicht in die Kreisstraße sicherzustellen.

Stellungnahme:

4. Wendemöglichkeit im Plangebiet einschl. ausreichend dimensionierter LKW Abflussbereiche zur Vermeidung von LKW-Rückstausituationen in den Verkehrsbereich der Kreisstraße 7966

Den Ausführungen des Büros Sieber Consult zufolge soll auf eine LKW-Wendemöglichkeit im Plangebiet verzichtet werden. Der Verzicht auf die LKW-Wendemöglichkeit wird entsprechend der Ausführungen des Planungsbüros durch die Einbahnstraßenregelung kompensiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Kompensation des Verzichtes auf eine LKW- Wendemöglichkeit durch eine Einbahnstraßenregelung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

5. Baugrenzen

Die Baugrenzen in den Ausfahrt-Sichtflächen dürfen durch bauliche Anlagen, Garagen, Carports nicht unterschritten werden.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Baugrenzen wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Baugrenzen sind im Bebauungsplan bereits eingetragen. Die Ausfahrt-Sichtflächen werden durch die Baugrenzen nicht tangiert.

Stellungnahme:

6. Entwässerung

[Stellungnahme vom 10.05.2024: Bezug Ziffer 5.25] Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen [Stellungnahme vom 10.05.2024: (Straßengraben)] 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 bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Planung wurde die Festsetzung zur Entwässerung sowie der Hinweis hierzu zum Schutz der Unterlieger angepasst. Zukünftig wird eine Retentionsmöglichkeit auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1302/1 geschaffen. Diese wird auf ein 100-jähriges Regenereignis bemessen, um auch Starkregenereignisse fassen zu können. Ein Überlauf in den Straßengraben ist daher nicht erforderlich. Die Festsetzung und der Hinweis werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Zu "7. Bepflanzung" siehe obenstehende Stellungnahme vom 29.09.2023 mit getroffener Abwägungsentscheidung.

Stellungnahme:

Zu "4. Hinweise – Immissionen" siehe obenstehende Stellungnahme vom 29.09.2023 mit getroffener Abwägungsentscheidung.

Stellungnahme:

Rückstausituationen in den Verkehrsbereich der Kreisstraße - bedingt durch eine LKW-Abflussproblematik im Plangebiet - sind (insbesondere aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht) zu vermeiden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Rückstausituation wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Erschließung wurde mit der zuständigen Straßenrechtsbehörde abgestimmt. Durch die gewählte Einbahnstraßenregelung ist mit keiner Abflussproblematik zu rechnen.

Stellungnahme vom 05.12.2024:

Darüber hinaus ist während den Wintermonaten mit Behinderungen durch evtl. Schneeanhäufungen des Straßenwinterdienstes im Grundstücks- und Zufahrtsbereich zu rechnen. Evtl. zufahrtsbehindernde Schneeanhäufungen sind durch den Antragsteller, Bauherrn bzw. Nutzer der Zufahrt zu beseitigen. Schnee aus dem Zufahrtsbereich darf der Kreisstraße nicht zugeführt oder dort abgelagert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 05.12.2024:

Die Hinweise zum Umgang mit möglichen Schneeanhäufungen in den Wintermonaten werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 25.04.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Polizeipräsidiums Ravensburg, Sachbereich Verkehr:

Stellungnahme:

Aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes:

– Wie in der letzten Stellungnahme wird weiterhin am Mindestabstand von 3 m von Garagen/Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche festgehalten. Ohne eine Sicht auf den Verkehr auszufahren ist aus Verkehrssicherheitsaspekten gefährlich, auch bei niedrigen Verkehrsmengen. Darüber hinaus weiß niemand in welche Richtung sich dieser Bereich zukünftig entwickelt und es ggfls. einmal mehr Verkehr geben wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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, dass 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.

Stellungnahme:

– Unter 7.2.7.1 wird beschrieben, dass Sichtflächen nach der RASt festgesetzt wurden. Die richtige Richtlinie in diesem Fall ist allerdings die RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Richtlinie für die Anlage von Landstraßen wird dankend zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

– Die Formulierung unter 5.29 bezüglich Einfriedungen ist mit dem Wort "sollten" unverbindlich gehalten. Anstelle von "Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollten mindestens 50 cm von dieser abgerückt werden." wird die Formulierung vorgeschlagen: "Einfriedungen entlang der

öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 50 cm von dieser abzurücken."

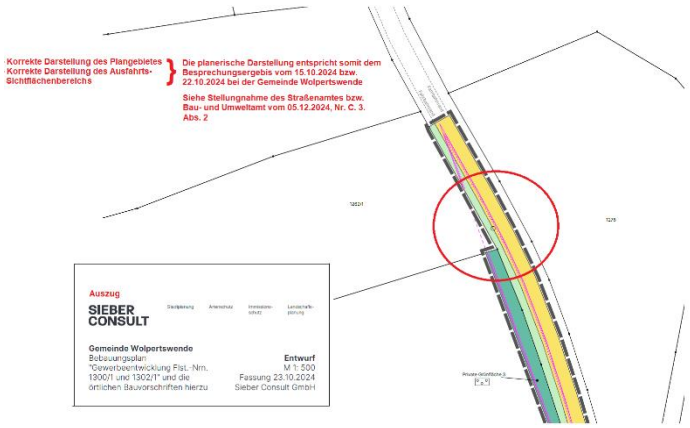
Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen. Städtebauliche Gründe für eine Festsetzung oder Bauvorschrift, wonach Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 50,00 cm Abrücken müssen, liegen nicht vor. Entlang der Kreisstraße ist ein größer als 50,00 cm breiter Streifen als "Verkehrsflächen als Begleitflächen" festgesetzt. Darüber hinaus ist aus städtebaulicher Sicht keine Regelung erforderlich. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften unabhängig vom Planungsrecht zu beachten sind.

Ergänzende Stellungnahme vom 10.12.2024 zur Fassung vom 23.10.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Zentrale Dienste:

Stellungnahme:

Entgegen Ihrer Ausführungen kann das Sichtfeld bzw. der Sichtfeldeintrag im Bereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 1262/1 nicht entfallen. Hierauf hatten wir bislang regelmäßig hingewiesen und auch die vom Büro Sieber Consult im Rahmen des erneuten Anhörungsverfahrens eingereichte Entwurfsplanung, M 1:500, Fassung vom 23.10.2024 enthält korrekterweise diese Vorgabe des Straßenamtes.

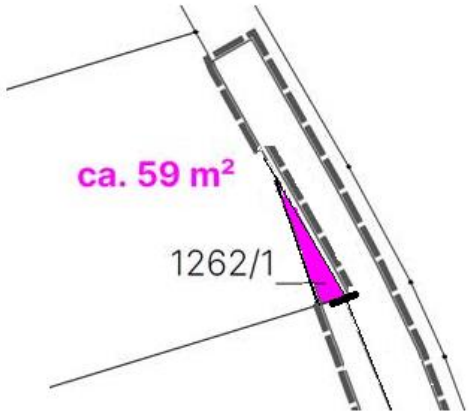


Tatsächlich wurde das Sichtfeld bzw. der Sichtflächeneintrag im Anhörungsentwurf, Fassung vom 23.10.2024 korrekt dargestellt, wonach diesbezüglich im Rahmen der straßenrechtlichen Stellungnahme (BU, vom 05.12.2024, Anlage) keine Bedenken vorzubringen sind.

Eine **"Korrektur"** der zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des dortigen Straßenverkehrs definierten **Sichtfeldangaben** ist mit Blick auf die straßenrechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Normen u.E. ebenfalls nicht weiter erforderlich und rechtlich auch nicht möglich, da die Vorgaben zu

den Sichtfeldangaben - aufgrund der derzeitigen örtlichen straßenverkehrsrechtlichen Verhältnisse - unverändert weiter zur Anwendung kommen müssen.

Der vom Plangebiet ausgenommene, betroffene Sichtflächen-Flächenanteil mit einer Größe von ~ 59 m² wird derzeit als Grünlandfläche (Gras) bewirtschaftet, wonach diese Art der Bewirtschaftung zunächst kein Sichthindernis darstellt.



Sollten im 59m²-Bereich künftig straßenrechtlich oder straßenverkehrsrechtlich relevante Sichthindernisse entstehen, so besteht im Rahmen des konkreten Einzelfalls ggf. die Möglichkeit diesen künftig evtl. vorhandenen Sichthindernissen entsprechend der straßenrechtlichen Regelungen und Möglichkeiten entgegen zu wirken bzw. hier in Abhängigkeit des jeweiligen Einzel- und Bedarfsfalles durch ergänzende verkehrsrechtliche Maßnahmen in geeigneter Weise eine Verbesserung herbei zu führen. Nachdem diese Teilfläche nun nicht (mehr) Bestandteil des Planverfahrens ist, sind hierzu keine weiteren straßenrechtlichen oder straßenverkehrsrechtlichen Ausführungen zu treffen.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen aus der straßenrechtlichen Stellungnahme des Straßenamtes bzw. Bau- und Umweltamtes vom 05.12.2024 in Verbindung mit dem (Plan-)Entwurf des Büros Sieber Consult, M 1:500, Fassung vom 23.10.2024 sind Gründe die einer straßenrechtlichen Zustimmung zum Planverfahren entgegen stehen somit nicht erkennbar bzw. müssen solche im Weiteren nicht angeführt oder im Rahmen der straßenrechtlichen Stellungnahme berücksichtigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese beinhalten die Zustimmung zu den Inhalten der Entwurfsfassung vom 23.10.2024.

Stellungnahme vom 25.11.2024 zur Fassung vom 23.10.2024 des Polizeipräsidiums Ravensburg, Sachbereich Verkehr:

Stellungnahme:

Gegen die Änderungen keine Einwände. Darüber hinausgehend gelten die bereits abgegebenen Stellungnahmen weiterhin.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass gegen die Änderung keine Einwände vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 25.04.2024 wurde bereits im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 18.11.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Vom Bebauungsplan Gewerbeentwicklung Wolpertswende Flst.Nr. 1300/1 und 1302/1 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass forstrechtliche Belange nicht berührt sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

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 erforderlichen 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Ziffer 5.27 (Brandschutz) enthalten.

Stellungnahme vom 10.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Verweis auf unsere brandschutztechnische Beurteilung in der Stellungnahme vom 29.09.2023. Weitere Auflagen bestehen nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 29.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 29.09.2023 wurde bereits im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten. Stellungnahme und Abwägung sind obenstehend aufgeführt.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 12.09.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Oktober 2021 bereits Stellung bezogen.

Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.

Stellungnahme vom 15.10.2021:

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.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 02.10.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 21.11.2022 hat weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme vom 07.12.2022:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 24.08.2023 zur Fassung vom 22.06.2023 der terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Wir 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.

Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes liegen terranets-bw-Anlagen, diese sind korrekt dargestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Leitungen und Anlagen der Terranets bw GmbH vorliegen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 03.05.2024 zur Fassung vom 15.04.2024 der TWS Netz GmbH, Ravensburg:

Stellungnahme:

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Gas) der TWS-Netz GmbH und der Wasserversorgung Wolpertswende (Betriebsführung durch die TWS Netz GmbH). Bitte beachten Sie dies bei Ihren Planungen.

Wir gehen davon aus, dass diese in ihrer Lage bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, ist die TWS Netz GmbH frühzeitig einzubinden. Kosten für Umlegungen werden nach dem Verursacherprinzip betrachtet.

Bitte beteiligen Sie und weiterhin an diesem Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird für den Fall einer erneuten Verfahrensrunde nachgekommen.

Stellungnahme vom 05.12.2024 zur Fassung vom 23.10.2024 der TWS Netz GmbH, Ravensburg:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme vom 24.03.2024 hat weiterhin Gültigkeit.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin an dem Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.03.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 24.03.2024 wurde bereits im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 18.11.2024 einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung wird festgehalten.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Umnutzung eines stillgelegten Gärtnereigeländes zu ermöglichen.

Geplant ist hierfür die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Bedarfs eines ortsansässigen Betriebs. Darüber hinaus soll eine weitere, an diesen Bereich anschließende Fläche überplant werden, um für einen weiteren ortsansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Diese Fläche ist bislang nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Konkret sollen auf dem Flurstück 1300/1 eine Lagerhalle u.a. zur Unterbringung von Materialien, Maschinen und Fahrzeugen, außerdem ein Gebäude mit Büro- sowie Wohnräumen und eine Garage entstehen. Auf dem Flurstück 1302/1 soll ebenfalls eine Lagerhalle entstehen, u.a. zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Wolpertswende ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit hat die Gemeinde jedoch auch Sorge dafür zu tragen, dass eine angemessene gewerbliche Entwicklung erfolgen kann. Diese dient der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und stärkt den gewerblichen Standort.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, die derzeit im Parallelverfahren erfolgt, wurden die zur Verfügung stehenden Potenzialflächen für Gewerbe intensiv geprüft. Die Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass weder innerhalb der Gemeinde Wolpertswende noch in der Nachbargemeinde Fronreute, die über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan verfügen, gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Grund dafür sind im überwiegenden Fall private Besitzverhältnisse, die trotz aktiver Grundstücksverhandlung nicht für die gewünschte gewerbliche Entwicklung gewonnen werden konnten.

Leerstände in bestehenden Gewerbegebieten, die für die geplanten Nutzungen in Betracht kommen, sind nicht bekannt. Anderweitige innerörtliche Leerstände können schon aus Immissionsschutzgründen sowie aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs der geplanten Gewerbebetriebe nicht herangezogen werden. Hier kommt außerdem noch hinzu, dass die Belange des Ortsbildes eine derartige Entwicklung nicht überall zulassen. Am gewählten

Standort entstehen durch Eingrünungsmaßnahmen sowie aufgrund der gewerblichen Vorprägung keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

3.2.1 Standort-Wahl:

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene "Wolpertswender Straße" und der "Steinhausener Weg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- Im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der dezentralen Lage des Plangebietes geschuldet. Es ist erklärter städtebaulicher Wille der planende Gemeinde, Einzelhandelsbetriebe in integrierten, zentraleren Lagen anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Nutzung. 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.
- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Die Ausweisung des Gewerbegebietes an dieser Stelle dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe. Diese sollen vorrangig gefördert werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit des

Gebietes und der angrenzenden Bebauung wäre die Errichtung von Tankstellen aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Die Ausweisung des Gewerbegebietes an dieser Stelle dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe. Diese sollen vorrangig gefördert werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der angrenzenden Bebauung wäre die Errichtung von Tankstellen aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf die Siedlungskörper von Wolpertswende oder Mochenwangen zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
- Aufgrund des Konfliktpotentials zwischen dem Schutzanspruch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO und den möglichen Lärmemissionen von Gewerbebetrieben ist es notwendig, die Erforderlichkeit dieser Nutzungen in den vorliegenden Gewerbegebieten (GE1 und GE2) zu hinterfragen. Vor diesem Hintergrund ist anzuführen, dass die geplanten Gewerbegebiete grundsätzlich für die gewerbliche Entwicklung genutzt werden sollen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Wolpertswende nur über wenige Gewerbeflächen verfügt, ist der Aspekt des effizienten Umgangs mit der Fläche bei der Planung zu beachten. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind für die geplanten Gewerbeerweiterung nicht erforderlich und werden deshalb ausgeschlossen. Es kann jedoch für den Betriebsablauf erforderlich sein, dass Betriebsinhaber und Betriebsleiter in räumlicher Nähe zum Betrieb untergebracht sind. Da aufgrund des geringen Umfangs an Bebauung in direkter Nachbarschaft keine Möglichkeit für diesen Personenkreis besteht, Wohnraum zu erschließen, soll die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der Gewerbegebiete ermöglicht werden.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen").

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 für das Gewerbegebiet GE2 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Die Festsetzung ist sinnvoll, weil aufgrund des großen und zu erhaltenden Gehölzbestandes auf dem Grundstück eine effiziente Flächenausnutzung erreicht werden soll. Für das großzügiger geschnittene Gewerbegebiet GE1 ist mit 0,60 ein für die Erfordernisse angemessenes Maß vorgegeben. Aufgrund der in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist auch für dieses Gebiet ein optimales Ausnutzen der Flächenkapazität möglich.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

  In den Bereich des Grundstücks, der entlang der "Wolpertswender Straße" verläuft, ist die Baugrenze um 12,00 m vom Fahrbahnrand zurückversetzt. Gemäß Straßengesetz (StrG) ist für Kreisstraßen ein Anbauverbot von 15,00 m für bauliche Anlagen erforderlich. Ausnahmen hiervon sind im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde möglich, sind jedoch fallabhängig und für jedes Vorhaben einzeln zu prüfen. Eine pauschale Ausnahmeregelung ist gegenständlich nicht gegeben. Sofern im Zuge der Abstimmungen mit der Straßenbaubehörde keine Erteilung einer Ausnahme erfolgt, sind unabhängig von der im Bebauungsplan herangerückten Baugrenze die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Hierfür ist im Bebauungsplan eine "Erweiterte Baugrenze" festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Bebauung nur zulässig, wenn zuvor das Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

– Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise sieht vor, dass Gebäude in allen Richtungen ein Maß von max. 65,00 m erreichen dürfen. Dies ist eine für Gewerbebauten angemessene Vorgabe.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Ring-Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Aufgrund mangelnder Wendemöglichkeiten auf dem schmal geschnittenen GE2ist es insbesondere für im Gewerbegebiet übliche Lastkraftwagen erforderlich, eine Ausfahrt ohne vorherige Wende auf dem Grundstück zu schaffen. Diese Ausfahrt erfolgt über eine private Verkehrsfläche im Norden des Grundstücks auf der Flst.-Nr. 1303 (Teilfläche). In diesem Bereich ist bereits im Bestand eine privat genutzte Ein- und Ausfahrt, die fortan als Ausfahrt zur Kreisstraße K 7966 gesichert wird. Zur Sicherung der Ausfahrt werden Sichtflächen gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) festgesetzt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Schallschutz-Maßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, keine Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Dachformen für den Hauptbaukörper umfassen das Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach. Dadurch soll erreicht werden, dass verschiedene Formen zur Umsetzung gewerblicher Bauformen ermöglicht wird. Dies ist im Gewerbegebiet sinnvoll, um unterschiedlichen Gewerbebetrieben eine sinnvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sowie der geplanten Eingrünung sind städtebauliche Fehlentwicklungen aufgrund der Dachform unwahrscheinlich.
- Das Spektrum für Dachneigungen ist in Abhängigkeit zur jeweiligen Dachform so gewählt, dass keine wuchtigen oder überdimensionierten Dachlandschaften entstehen können. Gleichzeitig bietet es ein im Sinne der Bauherrschaft breit gefasstes Spektrum an Dachneigung. Es ermöglicht auch eine effiziente Ausnutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, ohne dass hierzu Aufständerungen erforderlich wären.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Dachaufbauten, Verzicht auf Regelungen hierzu

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Johanna Kiechle)