Gemeinde Wolpertswende
Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Fl.-Nrn. 1300/1 und 1302/1 und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
Datum: 23.01.2023

Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Datum: 12.12.2022
Ort: Landratsamt Ravensburg

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 21.11.2022 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

Behörden/Teilnehmer:

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

- Landratsamt Ravensburg, Straßenamt-Straßenrecht, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Polizeidirektion Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- BUND Ortsverband Schenkenwald, Wolfgang Strobel, Wolpertswende, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Handwerkskammer Ulm, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben, Weingarten, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, RTI 32/Bauleitplanung, Donaueschingen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Vodafone GmbH, Zentrale Planung, Kassel, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Teléfonica O2 (Germany) GmbH & Co.OHG, München, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Netze ODR GmbH, Schlier, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- terranets BW GmbH, Stuttgart, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Wasserversorgungsverband, Schussen-Rotachtal, Berg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- [redacted], Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende
- [redacted], Vorhabenträger
- [redacted], Vorhabenträger
- [redacted], Sieber Consult GmbH
- [redacted], Sieber Consult GmbH
- [redacted], Sieber Consult GmbH

1. Allgemein

1.1 Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt, westlich von Mochenwangen ein Gewerbegebiet für zwei ortsansässige Betriebe auszuweisen. Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße "Wolpertswender Straße" im Kreuzungsbereich des "Steinhausener Weg". Südlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Die Flächen werden derzeit teils als landwirtschaftliche Fläche genutzt, teilweise befinden sich dort alte Gewächshäuser, die im Zuge

der Realisierung des Bebauungsplanes abgerissen werden sollen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein dichter Grünbestand.

1.2 Im September 2021 wurde bereits eine Machbarkeitsuntersuchung mit einer Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Regierungspräsidium Tübingen hat in seiner damaligen Stellungnahme das nicht-erfüllte Anbindungsgebot als unüberwindbares Hindernis für eine Bauleitplanung am gewählten Standort angegeben. In der Zwischenzeit haben weitere Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium stattgefunden, in deren Verlauf die Gemeinde Wolpertswende darauf hingewiesen hat, dass sich südlich angrenzend der rechtsverbindliche Bebauungsplan "An der Wolpertswender Straße" befindet. Aufgrund der direkten Anknüpfung an diesen Bebauungsplan hat das Regierungspräsidium in seiner erneuten Stellungnahme angegebenen, dass ein Verstoß gegen das Anbindegebot nicht mehr entgegensteht.

1.3 Im Zuge der nun durchgeführten erneuten frühzeitigen Behördenunterrichtung fand am 12.12.2022 ein Behördenunterrichtungs-Termin im Landratsamt Ravensburg statt. Ziel des Termines war die Abstimmung der Voraussetzungen für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

2. Planungsrecht

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

2.2 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpwertswende 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".

2.3 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.

3. Straßenrecht

3.1 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.

3.2 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.

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

4. Landschaftsplanung und Artenschutz

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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).

4.5 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.

5. Immissionsschutz

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

5.2 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.

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

5.4 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).

5.5 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.

5.6 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.

5.7 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) reduzierter 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.

5.8 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.

6. Weitere Vorgehensweise

6.1 Auf Grundlage der o.g. Anforderungen ist ein Vorentwurf zu erstellen.

6.2 Die Sieber Consult GmbH unterbreitet den Vorhabenträgern ein Angebot hinsichtlich der erforderlichen schalltechnischen Untersuchung.

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

Verfasserin
i.A. [redacted]

Anlage:
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB

Abdruck per E-Mail an:
[redacted]