



Stadt Weilheim an der Teck

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“

### **Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand: 09.10.2023

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist bis 08.09.2023	
		Verlängerung bis	Stellungnahme eingegangen am
1	Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		06.09.2023
2	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		10.08.2023
3	Handwerkskammer Stuttgart		05.09.2023
4	IHK Nürtingen		05.09.2023
5	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		Keine Stellungnahme
6	DB Service Immobilien GmbH		07.09.2023
7	Verband Region Stuttgart		08.09.2023
8	Landratsamt Esslingen		04.09.2023
9	Amprion GmbH		04.08.2023
10	Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 22 Stuttgart / Produktionsmanagement PB 1		07.09.2023
11	DeTe Immobilien Münster		Keine Stellungnahme
12	Vodafone BW GmbH		06.09.2023
13	EnBW		Siehe lfd. Nr. 30
14	terranets BW GmbH		31.07.2023

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist bis 08.09.2023	
		Verlängerung bis	Stellungnahme eingegangen am
15	Polizeipräsidium Reutlingen		04.09.2023
16	Bundeswehr Dienstleistungszentrum Ellwangen		Keine Stellungnahme
17	Staatl. Schulamt Nürtingen		Keine Stellungnahme
18	Grund- und Hauptschule Weilheim		Keine Stellungnahme
19	BUND Kirchheim		siehe lfd.Nr. 20
20	Landesnaturausschutzverband BW. e.V.		03.09.2023
21	Gemeindeverwaltung Aichelberg		15.08.2023
22	Gemeinde Bissingen an der Teck		Keine Stellungnahme
23	Gemeinde Holzmaden		Keine Stellungnahme
24	Bürgermeisteramt Neidlingen		Keine Stellungnahme
25	Gemeindeverwaltung Ohmden		Keine Stellungnahme
26	Gemeinde Zell u. A.		Keine Stellungnahme
27	Gemeinde Bad Boll		Keine Stellungnahme
28	Stadt Kirchheim unter Teck		Keine Stellungnahme

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist bis 08.09.2023	
		Verlängerung bis	Stellungnahme eingegangen am
29	NABU Teck		siehe lfd. Nr. 20
30	Netze BW GmbH		06.09.2023

Hinweis:

*Die kursiv dargestellten Stellungnahmen sowie Behandlungs-/Beschlussvorschläge beziehen sich auf die Stellungnahmen bzw. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Grundlage war der Bebauungsplanvorentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 05.05.2022 / ergänzt 16.05.2022.*

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 06.09.2023</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4, 5 und 8 – Mobilität, Verkehr, Straßen; Umwelt sowie Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><b>Raumordnung</b> Aufgrund des bereits rechtskräftigen Zielabweichungsbescheids vom 07.03.2023 bestehen aus raumordnerischer Sicht zum derzeitigen Planungsstand keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Gleichwohl geben wir den erneuten Hinweis, dass auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar darzulegen ist. Aus unserer Sicht empfiehlt es sich hier, die Ausführungen zur 19. Flächennutzungsplanänderung der VVG Weilheim zu übernehmen und auf das Bebauungsplanverfahren zu übertragen.</p> <p>Außerdem geben wir den Hinweis, dass das Plangebiet zumindest kleinflächig in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gem. Plansatz 3.2.1 (G) Regionalplan Stuttgart liegt. Dessen Belange sind in der Abwägung besonders zu</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Begründung wird um ein Kapitel zum Gewerbeflächenbedarf ergänzt. Die Stadt Weilheim an der Teck hat im Zuge eines Strategischen Entwicklungskonzepts eine zweistufige Bedarfsabfrage bei den örtlichen Unternehmen durchgeführt. Um den Flächenbedarf zu konkretisieren und einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen, wurden diese Unternehmen in einem zweiten Schritt im September 2016 erneut angeschrieben. Insgesamt haben die ansässigen Unternehmen im Jahr 2016 einen mittel- bis langfristigen Bedarf von rund 6,2 Hektar bis 6,8 Hektar Grundstücksfläche (Nettobaufläche) angemeldet. Daraus ergab sich ein Bruttobauflächenbedarf von rund 8 bis 9 Hektar. Bei dieser Momentaufnahme aus dem Jahr 2016 ist der Bedarf durch Neugründungen nicht enthalten.</p> <p>Nach aktuellem Stand haben sich in den letzten zwei Jahren 32 Unternehmen mit einem Gesamtflächenbedarf über 47 Hektar (Nettofläche) bei der Stadt Weilheim an der Teck gemeldet. Davon stammen 20 Unternehmen aus Weilheim an der Teck, die einen Flächenbedarf von rund 10 Hektar Nettofläche angemeldet haben. Aktuell dürfte somit der Bruttoflächenbedarf inkl. Erschließungsflächen, Grünflächen etc. bei ca. 13 Hektar liegen. Hierbei ist zu erwähnen, dass die bisherigen Unternehmensstandorte nicht in einem nennenswerten Umfang frei werden, sondern es sich hier um neue Standorte bzw. Standorte für zusätzliche Betriebszweige handelt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Auseinandersetzung wird in der Begründung sowie im Umweltbericht ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>berücksichtigen. Es muss eine Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz schriftlich dargelegt werden.</p> <p>Zu Abschnitt 2.6 „Einzelhandelskonzeption“ wurde auf Nachfrage mitgeteilt, dass Einzelhandelsbetriebe im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen sein sollen – nur im Gewerbegebiet GE 2 sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von max. 799 qm Verkaufsfläche zulässig sein. Die textlichen Festsetzungen sind inso weit noch anzupassen, da sie diese Konzeption noch nicht ausreichend umsetzen: Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1. a) und Nr. 1.3 a) sind bislang in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 – Gle 3 und im Gewerbegebiet GE 2 „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig, d.h. auch Einzelhandelsbetriebe, da diese Nutzung begrifflich den „Gewerbebetrieben aller Art“ unterfällt. In den textlichen Festsetzungen sollten deshalb Einzelhandelsbetriebe noch in geeigneter Weise ausdrücklich ausgeschlossen werden.</p> <p>Die vorgesehenen Gewerbegebiets-Beschränkungen bedürfen nach § 1 Abs. 9 BauNVO einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Die vorliegenden Ausführungen erscheinen hier etwas knapp und sollten angemessen ergänzt werden. Schließlich empfehlen wir, auch das Abwägungsprotokoll auf Seite 5 noch zu korrigieren.</p> <p>Auch wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im GE 2 Einzelhandel zulässig sein soll und dort eine Beschränkung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen ist, ist zu bedenken, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen ist, dass in Weilheim als Kleinzentrum gerade auch der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel die Großflächigkeit nicht erreicht. Großflächiger Einzelhandel kommt im Klein-</p>	<p>Bei dem im Regionalplan dargestellten „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ handelt es sich um eine Streuobstwiese sowie um eine Baumschule, die im Bebauungsplan als private Grünflächen (GR 1 und GR 2) festgesetzt und damit gesichert werden.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2023/18.07.2023 wurden im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.                  Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe wird damit besonders städtebaulich gerechtfertigt, dass das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Stadtzentrum) liegt und schädliche Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich vermieden und das produzierende Gewerbe im Plangebiet vorrangig sein soll.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Die Begründung wird ergänzt. Es werden weitere Ergänzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet vorgenommen. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe wird damit besonders städtebaulich gerechtfertigt, dass das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Stadtzentrum) liegt und schädliche Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich vermieden und das produzierende Gewerbe im Plangebiet vorrangig sein soll.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2023/18.07.2023 wurden im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.                  Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe wird damit besonders städtebaulich gerechtfertigt, dass das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Stadtzentrum) liegt und schädliche Auswirkungen auf diesen zentralen</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>zentrum nur für die Sortimente der Grundversorgung (im wesentlichen Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren) in Betracht.</p> <p>Wegen PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan (Agglomeration) sollte daher nochmals eingehend geprüft werden, ob im GE 2 ausreichend sichergestellt ist, dass im GE 2 entweder nur ein einzelner kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. insgesamt nur eine max. Verkaufsfläche von 800 qm entstehen kann. Inso weit bestehen Bedenken.</p> <p>Bei der für das GE 2 vorgesehenen textlichen Festsetzung Nr. 1.3 c), wonach Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 799 qm ausnahmsweise zulässig sein sollen, handelt es sich um eine sog. gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung, die grundsätzlich unzulässig und daher nichtig ist (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, 4 CN 3/07).</p> <p>Bei einem im GE 2 vorgesehenen Baufenster von etwa 0,5 ha sind – je nach Grundstückszuschnitt und sonstigen Rahmenbedingungen – großflächige Einzelhandelsstrukturen (gegebenenfalls über eine Agglomeration) nicht gänzlich ausgeschlossen.</p> <p>In Betracht zu ziehen ist daher beispielsweise eine mittelbare Begrenzung der Verkaufsfläche durch eine Begrenzung der Geschossfläche in den Erdgeschossen und einen Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen in weiteren Geschossen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Mobilität, Verkehr, Straßen – Abteilung 4</b> Das Untersuchungsgebiet befindet sich entlang der L 1200 (Freie Strecke und OD/V) sowie an der L 1214 (OD/V). Grundsätzlich gelten hier die gesetzlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG. Diese gelten nicht nur für Hochbauten, sondern auch für Werbe jeglicher Art. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet werden.</p> <p>Die Anbaubeschränkungen gelten nicht für Anlagen der öffentlichen Versorgung und der Abwasserbeseitigung, welche die Sicht nicht behindern.</p>	<p>Versorgungsbereich vermieden und das produzierende Gewerbe im Plangebiet vorrangig sein soll.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Antrag auf Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Nordwesten wird von der Stadt Weilheim an der Teck beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt. Die Stadt Weilheim geht davon aus, dass die Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze bis zum Satzungsbeschluss vom Regierungspräsidium Stuttgart schriftlich in Aussicht gestellt werden kann. Die Berücksichtigung der gesetzlichen Anbaubeschränkung gemäß § 22 StrG bei den Festsetzungen in diesem Anbauverbotsbereich ist sodann nicht mehr erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Wir weisen darauf hin, dass von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart im Rahmen einer Einzelfallentscheidung - nach Eingang und Prüfung detaillierter Planungsunterlagen - die Anbauverbotszone von 20 m unterschritten werden kann.</p> <p>Bepflanzungen entlang der Landesstraßen in Form von Bäumen stellen starre feste Hindernisse dar und müssen einen Abstand gemäß RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) zur Straße einhalten. Ggf. sind Schutzeinrichtungen erforderlich, dies ist vom Antragsteller zu prüfen.</p> <p>Für eine evtl. Außenbeleuchtung gilt, dass hier eine Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer besteht.</p> <p>Lärmschutzvorkehrungen sind allein Sache des Antragstellers.</p> <p>Der Umbau der beiden Kreisverkehre ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 47.3 - weiter abzustimmen.</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Karsten Grothe, 0711/904-14242, <a href="mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de">Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Umwelt – Abteilung 5</b> Wasser/Boden:</p> <p>Die Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sowie des Bodenschutzes und der Altlasten liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen unteren Verwaltungsbehörde und sind von dieser wahrzunehmen.</p> <p>Hinweis Bodenschutz: Am 01.08.2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Die Antragsunterlagen sind an die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung und der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung anzupassen.</p> <p>Für Rückfragen stehen zur Verfügung: Herr Fritsch, 0711/904-15206, <a href="mailto:Manuel.Fritsch@rps.bwl.de">Manuel.Fritsch@rps.bwl.de</a> (Wasserversorgung/Grundwasserschutz), Frau Eisele, 0711/904-15215, <a href="mailto:Julia.Eisele@rps.bwl.de">Julia.Eisele@rps.bwl.de</a> (Bodenschutz/Altlasten).</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Bei einer bisher zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 70 km/h ist mit starren, festen Hindernissen nach der RPS 2009 ein Abstand von 4,50 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Bäume entlang der L1200 unterschreiten diesen Abstand teilweise nur geringfügig. Nach den textlichen Festsetzungen dürfen diese Pflanzgebote (PFG 1) um bis zu 6 m verschoben werden.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die weitere Planung der Kreisverkehre wird im Zuge der noch folgenden Infrastrukturplanung im Detail mit dem RP abgestimmt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><b>Industrie: Referat 54.1</b> Seitens des Referates 54.1 nehmen wir Stellung zu den Themen Verkehrslärm, Luftschadstoffe und Klima.</p> <p><b>Verkehrslärm:</b> Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde hinsichtlich des Verkehrslärms auf Plausibilität geprüft, Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Die Untersuchung zeigt für den Planfall eine Reduzierung der Verkehrslärmbelastung, wenn angenommen wird, dass am südlichen Rand des Plangebiets Baukörper mit einer Höhe von 15 m errichtet werden. Trotz der Reduzierung der Verkehrslärmbelastung werden für den Planfall teilweise Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum prognostiziert. Daher sollten die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen lärmreduzierenden Maßnahmen festgesetzt werden. Zudem sollte bei der Bebauung darauf geachtet werden, dass die Baukörper schallabschirmend auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet wirken und mindestens dieselbe schallreduzierende Wirkung aufweisen, wie die Beispielbaukörper in der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p><b>Luftschadstoffe:</b> Die vorliegende Untersuchung zu den Luftschadstoffimmissionen wurde auf Plausibilität geprüft, Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass gesundheitliche Gefahren oder erhebliche Nachteile durch die Luftschadstoffe NO2 und Staub an den Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes ausgeschlossen sind. Die lufthygienische Vorbelastung im Plangebiet ist gering. Die Immissionswerte für die Jahresmittelwerte der 39. BImSchV sowie der TA Luft werden im Planfall deutlich unterschritten. Die Tagesmittelwerte wurden nicht berechnet, deren Einhaltung wurde angenommen.</p> <p>Den Berechnungen liegt die Annahme zugrunde, dass im Plangebiet nur Gewerbe angesiedelt werden, die keine erheblichen Emissionen erzeugen. Es wurden nur verkehrsinduzierte Emissionen betrachtet. Sollten Gewerbe angesiedelt werden, die relevante Emissionen an Luftschadstoffen erzeugen, müsste eine erneute Betrachtung der Luftschadstoffimmissionen erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>2. Laut Ziffer 3.2.1 auf Seite 7 im Gutachten werden an maßgeblichen Immissionsorten im Untersuchungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum bereits aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen überschritten auch ohne zusätzliche Lärmemissionen der geplanten Gewerbeflächen. Das für die geplanten Gewerbeflächen angesetzte Kontingent von 0 für einzelne Teilflächen für die Nachtzeit erscheint unrealistisch. Da dadurch selbst der Betrieb einfacher haustechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) unmöglich wäre.</p> <p>3. Für drei Immissionsorte wird angenommen, dass sie, aufgrund einer Gemengelage, entgegen der ausgewiesenen Gebietsnutzung als allgemeines Wohngebiet, nur den Schutzanspruch eines Mischgebiets in Anspruch nehmen können (siehe Gutachten, Seite 7 oben). Ob es sich bei diesen und ggf. weiteren IO um eine Gemengelage handelt (WA liegt zwischen 2 GE), ist mit der Baurechtsbehörde zu diskutieren und ggf. in der Berechnung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>4. Ebenso ist es nicht sachgerecht, allein auf die in der DIN 18005 unter Punkt 5.2.3 angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für Gewerbe- und Industriegebiete (60 bzw. 65 dB(A)) abzustellen. Diese sollten nur als Orientierung für unbebaute Grundstücke herangezogen werden. Für die bereits bestehenden Betriebe sollten die tatsächlichen Emissionen näherungsweise ermittelt werden. Dieser Ansatz wurde im Gutachten (Ziffer 3.2.1 Seite 7 unten) teilweise für den flächenbezogenen Gewerbelärm jedoch nicht</p>	<p>Ergänzender Hinweis: In der Rechtsprechung wird als Wahrnehmbarkeitsschwelle für Pegelerhöhungen üblicherweise eine Pegeldifferenz von <math>\pm 1</math> dB aufgeführt. Am DRK-Seniorenzentrum treten aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr (hier: Insbesondere Autobahn A 8) bereits Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) tags auf. Eine wahrnehmbare Pegelerhöhung wird damit erst bei zusätzlichen Schallimmissionen mit Teilpegel <math>\geq 50</math> dB(A) erreicht und kann im vorliegenden Fall als ausgeschlossen gelten.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die dargestellten Überschreitungen wurden mit den Ansätzen der DIN 18005 für „uneingeschränkte Gewerbegebiete“ ermittelt und wurden als die theoretisch möglichen Maximalwerte für Gewerbegebiete herangezogen. Aufgrund der faktischen Beschränkung durch bestehende schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld der Gewerbegebiete ist insbesondere nachts nur eine beschränkte Schallabstrahlung möglich. Die Kontingentierung wird dahingehend überarbeitet. Auf schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine&amp;Jud vom 09.10.2023 wird verwiesen.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Schutzbedürftigkeit wurde entsprechend der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten geprüft und entsprechend angepasst.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das Vorgehen zur Ermittlung der Vorbelastung durch das angewandte iterative flächenbezogene Verfahren und die Übertragung auf weitere Immissionsorte ist, trotz möglicher Ungenauigkeiten, erfahrungsgemäß hinreichend genau, um die Vorbelastung im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln. Ergänzend wurden vorliegende schalltechnische Untersuchungs- und Messberichte sowie Genehmigungsunterlagen von maßgeblichen Betrieben (Für</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>betriebsbezogen durchgeführt. Ob die im Gutachten durchgeführte iterative Ermittlung der Schalleistungspegel für den Prognose-Nullfall in Ansatz gebracht werden kann, muss von der zuständigen Immissionsschutzbehörde aufgrund der aktuellen Lärmsituation in Weilheim beurteilt werden. Sollten jedoch bereits heute Lärmbeschwerden bzgl. Gewerbelärm bestehen, ist der Ansatz kritisch zu sehen.</p> <p>Für Rückfragen stehen zur Verfügung: Frau Kovacs, 0711/904-15941, <a href="mailto:desiree.kovacs@rps.bwl.de">desiree.kovacs@rps.bwl.de</a> Herr Burger, 07161 657-129, <a href="mailto:damir.burger@rps.bwl.de">damir.burger@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Industrie: Referat 54.5</b></p> <p>Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 15.07.2022 (BPL Weilheim, Rosenloh und FNP VVG Weilheim, 19. Änderung Gewerbliche Baufläche Rosenloh) nimmt Referat 54.5 zu den fortgeschriebenen Planunterlagenunterlagen mit Datum 10.07.23/18.07.23 erneut Stellung.</p> <p>Insbesondere auf Seite 19 des Entwurfes zur Begründung „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“ werden für die eingeschränkten Industriegebiete Gle 1, Gle 2, Gle 3 auch Anlagen für soziale und sportliche Zwecke zugelassen, da diese dem Betriebszweck des produzierenden Gewerbes (z.B. Betriebskindergarten sowie Betriebssportstudio) dienen können. Referat 54.5 weist schon jetzt daraufhin, dass es sich hierbei um Schutzobjekte i.S. von § 3 Abs. 5 d BImSchG bzw. § 50 BImSchG handeln kann. Dies könnte bei eventuell vorgesehenen Betriebsbereichen in den eingeschränkten Industriegebieten je nach erzeugten bzw. eingesetzten Gefahrstoffen (Gefahrstoffe nach Anhang I Störfall-VO) zu Konflikten hinsichtlich des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 Abs. 5 c BImSchG führen.</p> <p>Die abschließende Beurteilung der Schutzbedürftigkeit solcher Objekte obliegt hierbei jedoch dem Träger der Planungshoheit.</p> <p>Ansonsten wird die Ausweisung von eingeschränkten Industriegebieten innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin begrüßt.</p>	<p>Bereich: Jahnstraße, Forststraße, Tobelwasenweg) gesichtet und mit den Ansätzen der Vorbelastungsberechnung verglichen. Die ermittelten Pegelwerte der Vorbelastungsberechnung sind, soweit bekannt, höher als die tatsächlich festgestellten Schallimmissionen. In den relevanten Bereichen sind keine Lärmbeschwerden bekannt. Auf die schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine &amp; Jud vom 09.10.2023 wird verwiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Berücksichtigung erfolgt im immissionsschutzrechtlichen Verfahren. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für soziale und für sportliche Zwecke in den eingeschränkten Industriegebieten, den Gewerbegebieten sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten wird die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets noch gewahrt, weil es sich hier um ergänzende Nutzungen handelt, die den zukünftigen Gewerbe- und Industriebetrieben untergeordnet dienen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Kretschmer, 07 11/904-15469, <a href="mailto:frank.kretschmer@mps.bwl.de">frank.kretschmer@mps.bwl.de</a></p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet Rosenloh liegt jedoch zum Teil innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Dieser fand nach § 22 Abs. 1 S. 2 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG im Rahmen der Planung seine Berücksichtigung.</p> <p>Obwohl für das Nachstehende eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist, möchten wir folgende Hinweise geben:</p> <p>Nach den vorgelegten Kartierungen besteht für die Feldlerche ein Bedarf an Ausgleich von 1,6 ha, welcher auf geeigneten Ackerflächen umzusetzen ist. Konkrete Flächen wurden zum jetzigen Stand nicht definiert und in diesem Zusammenhang stattdessen lediglich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde verwiesen. Auch im Hinblick auf die Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität der CEF-Maßnahmen sind vom Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss konkrete Flächen zum Ausgleich der Feldlerchenthematik zu benennen, welche die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Seite 23 genannten Kriterien erfüllen.</p> <p>Von dem Vorhaben ist Streuobst betroffen. Sofern die betroffene Fläche die Tatbestandsvoraussetzungen des § 33a Abs. 1 NatSchG, § 4 Abs. 7 LLG erfüllt, bedarf es zur Umwandlung dieser Bestände einer Genehmigung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde. Diese soll gemäß § 33a Abs. 2 S. 2 NatSchG BW versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die konkreten Ausgleichsflächen für die Feldlerche (CEF 3) werden bis zum Satzungsbeschluss im Umweltbericht ergänzt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf Umwandlung des Streuobstbestandes erstellt und eingereicht, in dem das überwiegende öffentliche Interesse dargelegt wird.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Ergänzende Hinweise:</u> Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.</p> <p>Für Rückfragen stehen zur Verfügung: Herr Kitz, Referat 55, 07 11/904-15509, <a href="mailto:Claudius.Kitz@rps.bwl.de">Claudius.Kitz@rps.bwl.de</a></p> <p>Frau Rübesam, Referat 56, 07 11/904-15611, <a href="mailto:Ella.Ruebesam@rps.bwl.de">Ella.Ruebesam@rps.bwl.de</a></p> <p>Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung 8</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege hat Fehlanzeige gemeldet.</p> <p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig – so weit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Die Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss dauerhaft rechtlich gesichert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Es wird entsprechend verfahren.</p>
2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> Ref. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 09.08.2023</p>	<p><b>B Stellungnahme</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p><u>Anlage</u> TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-02747 vom 01.07.2022 sowie Hinweis Ziffer 6 (Baugrund/Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 18.07.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<p><b>3</b></p>	<p><b>Handwerkskammer Stuttgart</b> Schreiben vom 15.09.2023</p>	<p>Grundsätzlich begrüßen wir die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Prinzipiell befürworten wir auch den generellen Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz für das produzierende Gewerbe.</p> <p>Wir regen jedoch an, in den textlichen Festsetzungen Einzelhandel in untergeordnetem Umfang in Verbindung mit produzierendem und/oder verarbeitendem Gewerbe – zumindest in Teilen des Plangebietes – für ausnahmsweise zulässig zu erklären und dadurch Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Verkaufsfläche für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren zu schaffen (sog. Handwerkerprivileg.)</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung.</b> Gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2023/18.07.2023 wurden im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Es sollen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Stadtzentrum) vermieden werden. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Bereiches. Städtebaulich soll dem produzierenden Gewerbe der Vorrang eingeräumt werden und mit der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets auch Gewerbebetriebe untergebracht werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>IHK Nürtingen</b> Schreiben vom 04.09.2023</p>	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.7.2023.</p> <p>In unserer Funktion als Trägerin öffentlicher Belange begrüßen wir den vorliegenden Bebauungsplan im Grundsatz. Die Ausweisung neuer Flächen am Standort Weilheim halten wir aus gesamtwirtschaftlicher Sicht für dringend geboten. Wir verweisen hier auf unsere Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 12.7.2022.</p> <p>Bei der konkreten Ausgestaltung des Bebauungsplans sollte auf die Belange der potenziell anzusiedelnden Betriebe Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollten Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben so ausgestaltet sein, dass von diesen keine Beeinträchtigungen für ansiedlungswillige, lokale Betriebe ausgehen. Zudem sollten die Lärmgrenzwerte keine Ausschlussgründe für ansiedlungswillige Betriebe darstellen. Nur wenn Bestands- und neuen anzusiedelnden</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2023/18.07.2023 wurden im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Es sollen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Stadtzentrum) vermieden werden. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Bereiches. Städtebaulich soll dem produzierenden Gewerbe der Vorrang eingeräumt werden und mit der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Unternehmen faktisch brauchbare Flächen für ihre Zukunfts-investitionen zur Verfügung stehen, können zukünftige Wert-schöpfungsketten vor Ort gehalten werden. Insofern regen wir an, vor allem die ausgewiesenen Lärmgrenzwerte nochmals einer kritischen Prüfung zu unterziehen.</p> <p>Weitere Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben bestehen aus unserer Sicht nicht. Zusätzliche Anregungen tragen wir im Moment nicht vor.</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.</p>	<p>auch Gewerbebetriebe untergebracht werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die schalltechnische Untersuchung und die schalltechnischen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan aktualisiert bzw. überarbeitet. Auf schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine &amp; Jud vom 09.10.2023 wird verwiesen.</p>
6	<p><b>DB Service Immobilien GmbH</b> Schreiben vom 07.09.2023</p>	<p><b>Gemarkung: Weilheim (08 1835)</b> <b>Strecke: 4813 (Stuttgart-Feuerbach bis Ulm Hbf)</b> <b>Bahn-Km: 40,683 bis 43,334; rechts der Bahn</b></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:</p> <p>Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der Bedingungen/Auflagen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 02.03.23 (Unser Az: TOEB-BW-23-150240) aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
		<p><b><u>Stellungnahme vom 02.03.23 im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Weilheim/Teck, „Gewerbegebiet Baufläche Rosenloh“</u></b></p> <p><u>Anlagen:</u> <u>Landschaftspflegerischer Begleitplan Maßnahmenplan</u> <u>Landschaftspflegerische Ausführungsplanung</u></p>	



Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>LBP-Maßnahme A5</u> <u>LBP-Maßnahme A5</u></p> <p><i>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG und dem Großprojekt Stuttgart – Ulm GmbH (PSU) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Neuaufstellung/Änderung des o. g. Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplanes bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</i></p> <p><b>Stellungnahme PSU:</b> <i>Im o.g. Verfahren sind die Flurstücke 4353, 4498, 4499, 4500 und 4501, Gemarkung Weilheim im Planfeststellungsabschnitt 2.1c von der LBP-Maßnahme A 5 betroffen (siehe beiliegender LBP-Maßnahmenplan A17 Blatt 10). Im Detail handelt es sich hierbei um eine Baumreihe im Bereich der Flurstücke 4501, 4500, 4499, 4498 sowie 4353, Gemarkung Weilheim, die im Herbst 2019 angepflanzt wurde. Die Teilflächen auf den Flurstücken 4353, 4499 und 4501 wurden bereits für die DB Netz AG erworben. Auf dem Flurstück 4500 ist bereits eine Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG eingetragen worden. Das Flurstück 4498 ist im Eigentum der Stadt Weilheim an der Teck. Hier liegt bisher lediglich ein Bauerlaubnisvertrag vor.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> <i>Wurde im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts geprüft und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Es erfolgt ein „Ausgleich vom Ausgleich“, wobei der Zielzustand der Maßnahme in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilanziert wurde. Es ist ein Vertrag zwischen der Deutschen Bahn, der Stadt Weilheim und dem Landratsamt Esslingen abzuschließen, der die Übernahme des Ausgleichs regelt.</i></p>
7	<p><b>Verband Region Stuttgart</b> Schreiben vom 08.09.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.</p> <p>Zur vorliegenden Planung gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 14.07.2022. Insbesondere sind die Hinweise zur Einhaltung der einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplanes zu beachten. Dabei ist sicherzustellen, dass eine in der Summe der Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Verkaufsflächen großflächige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Regionalplans nicht entstehen kann. Empfohlen wird der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Einzelhandelsbetriebe werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Stadtzentrum) zu vermeiden.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan im GE 2 ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² ist zu prüfen, ob die Größe des Baufensters eine Einzelhandelsagglomeration in Sinne des Regionalplanes ermöglicht (Plansatz 2.4.3.2.8 (Z)). Durch entsprechende Festsetzungen ist sicherzustellen, dass auch im GE 2 keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration in Sinne des Regionalplanes entstehen kann.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Es wird dem produzierenden Gewerbe der Vorrang eingeräumt.</p>
		<p><b><u>Stellungnahme vom 14.07.2023</u></b></p> <p><i>Vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren. Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat dazu in seiner Sitzung am 13.07.2022 folgende Stellungnahme beschlossen:</i></p> <p><b><u>Beschluss:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Aus regionalplanerischer Sicht kann der Planung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) grundsätzlich zugestimmt werden. Auf das formal erforderliche Zielabweichungsverfahren bezüglich der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Flächenbereitstellung wird hingewiesen.</i></li> <li>2. <i>Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass eine in der Summe der Verkaufsflächen großflächige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Regionalplans nicht entstehen kann. Es wird der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen.</i></li> <li>3. <i>Der Regionale Grünzug wird mit der Planung in diesem Bereich ausgeformt.</i></li> </ol> <p><i>Dem Beschluss gingen folgender Sachvortrag und folgende Regionalplanerische Wertung voraus:</i></p>	<p><b><i>Kenntnisnahme.</i></b></p> <p><b><i>Kenntnisnahme.</i></b> <i>Das Zielabweichungsverfahren ist abgeschlossen.</i></p> <p><b><i>Teilweise Berücksichtigung.</i></b> <i>Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle 1 bis Gle 3) werden Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen. Lediglich im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel ausgeschlossen.</i></p> <p><b><i>Kenntnisnahme.</i></b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Sachvortrag:</u>                      Die Planung sieht die Entwicklung eines rund 35 ha großen Gewerbegebietes nördlich der Ortslage von Weilheim an der Teck vor. Das künftige Gewerbegebiet „Rosenloh“ soll i. W. dem konkreten Bedarf der Fa. Cellcentric dienen, die bereits in unmittelbarer Nähe in Kirchheim/Teck-Nabern ansässig ist. Die Bereitstellung dieser Flächen ist dringend erforderlich, um den sich abzeichnenden Strukturwandel vom Verbrennungsmotor zu alternativen Antriebssystemen in der Region begleiten zu können. Weilheim bietet im Bereich „Rosenloh“ günstige Voraussetzungen, um diesen Bedarf zu decken.</p> <p>Erste Überlegungen und Planungen für eine mögliche Entwicklung in diesem Bereich basieren auf eine 2016 von Seiten der Stadt Weilheim an der Teck durchgeführten Gewerbeflächenumfrage. Damals wurden im Ergebnis rund acht bis neun Hektar erhoben, die erforderlich waren, um den ortsansässigen Betrieben eine dauerhafte Entwicklungsperspektive bieten zu können. Da bereits damals nahezu keine frei verfügbaren gewerblichen Bauflächen mehr bestanden, hat die Stadt Weilheim an der Teck beschlossen, ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Damit sollten Gewerbeflächenbedarfe langfristig gedeckt werden können.</p> <p>Der (nach wie vor) rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit dem Zieljahr 2000 wurde 1993 genehmigt. Vor diesem Hintergrund bot sich 2017 eine den veränderten Rahmenbedingungen angepasste Struktur-, Bestands- und Alternativenanalyse an. Im Rahmen dessen stellte das Gewerbegebiet „Rosenloh“ mit einer „vorausschauenden“ Größe von rund 30 ha ein langfristig konzipiertes und die Ortslage von Weilheim ergänzendes städtebauliches Element dar, das für eine bedarfsgerechte und zunächst abschnittsweise Entwicklung zur Verfügung gestellt werden sollte. Perspektivisch sollte außerdem eine Umgehungsstraße im Norden des Gebietes die innerörtlichen Verkehre entlasten.</p> <p>Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren erfolgte 2017. Das Planverfahren wurde allerdings zunächst nicht weitergeführt.</p> <p>Die vorliegenden Bauleitpläne greifen nun die Planung erneut auf und konkretisieren diese. Die zwischenzeitlich aktualisierte Umfrage bestätigt den bereits ermittelten Gewerbeflächenbedarf für ortsansässige Unternehmen. Hinzu kommt, wie oben erwähnt, der konkrete Ansiedlungswunsch der Fa. Cellcentric.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><i>Aus sinnvollem Flächenzuschnitt und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen entsteht die langfristig konzipierte planerische Vorbereitung von weiteren Flächen, die für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen können, die ortsansässig sind und/oder in diesem Zusammenhang die Standortgunst von Cellcentric nutzen.</i></p> <p><i>Eine ebenso aktualisierte Potenzial- und Strukturanalyse zeigt auf, dass in Weilheim an der Teck derzeit keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung stehen, die diesen Bedarf decken können. Geringfügig vorhandene Potenziale sind weiterhin für die Erweiterung bestehender Betriebe reserviert und stehen somit nicht zur Verfügung.</i></p> <p><i>Mit dem Bebauungsplan werden folgende Bruttoflächen festgesetzt: rund 8 ha Gewerbegebiet, 18 ha Industriegebiet, 6 ha Verkehrs- und Versorgungsflächen und 3 ha Grünflächen.</i></p> <p><u>Regionalplanerische Wertung:</u>  <u>Bedarf:</u>  <i>Die Gemeinde Weilheim an der Teck ist im Regionalplan als Kleinzentrum und „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ ausgewiesen. Östlich der L 1214 besteht ein Regionaler Gewerbeschwerpunkt, der bereits vollständig bebaut ist. Der für Weilheim durch Befragung ermittelte Bedarf bereits ansässiger Unternehmen kann im Rahmen der Eigenentwicklung als begründet gelten.</i></p> <p><i>Die Ansiedlung der Fa. Cellcentric geht über den örtlichen Bedarf hinaus. Allerdings liegen für die Deckung dieses Bedarfs beachtliche Gründe vor. In der Region Stuttgart besteht ein erhebliches Angebotsdefizit, gerade hinsichtlich größerer Flächeneinheiten. Zur Deckung dieser Nachfrage kommen insbesondere Regionale Gewerbeschwerpunkte in Betracht, die im Regionalplan als Ziele ausgewiesen sind. Ein solcher ist in Weilheim östlich der L 1214 ausgewiesen. Freie Flächen für gewerbliche Nutzungen stehen dort jedoch nicht mehr zur Verfügung.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung 2009 ist dieser Gewerbeschwerpunkt nicht erweitert worden. Ein Bereich nördlich der L 1200 wurde jedoch für die Siedlungsentwicklung freigehalten, regionalplanerische Zielausweisungen stehen hier einer Bebauung nicht entgegen. Hier soll das Gewerbegebiet „Rosenloh“ entwickelt werden.</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>  <i>Für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft („vVG“) Weilheim an der Teck "Gewerbliche Bauflächen Rosenloh" und die Aufstellung des Bebauungsplans "Rosenloh" der Stadt Weilheim an der Teck („Weilheim“) wird von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart mit Schreiben vom 07.03.2023 eine Abweichung von Plansatz („PS“) 3.1.5 (Z) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 („LEP“), PS 2.4.2 (Z) des Regionalplans Stuttgart („Regionalplan“) – Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung – mit Schreiben vom 07.03.2023 zugelassen.</i></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><i>Die vorliegende Planung kann insofern als funktionale Weiterentwicklung eines bestehenden Regionalen Gewerbeschwerpunkt eingeordnet werden, der für die Siedlungsentwicklung bereits im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes freigehalten wurde. Hier ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit den raum- strukturellen Erfordernissen zu vereinbaren.</i></p> <p><i>Auch wenn im regionalen Maßstab der Bedarf eindeutig nachgewiesen werden kann und zudem auch durch das konkrete Vorhaben belegt ist, übersteigt die vorgesehene Gewerbeflächenausweisung formal den Gewerbeflächenbedarf einer Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Nach Abstimmung mit der zuständigen Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) soll daher aufgrund des Abweichens von diesem Ziel der Raumordnung ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass das neu entstehende Gewerbeflächenpotenzial ggf. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei der Bedarfsbestimmung zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren ist.</i></p> <p><i>Regionaler Grünzug: Das Plangebiet grenzt an einen nördlich gelegenen Regionalen Grünzug. Der Regionale Grünzug wird mit der Planung in diesem Bereich ausgeformt.</i></p> <p><i>Einzelhandel: Die Festsetzungen für die Industriegebiete (GI 1 bis 3) schließen Einzelhandelsnutzungen nicht aus. Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE 1 bis 3) schließen Einzelhandelsnutzungen aus. Nachdem der Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen für die Industriegebiete enthält, lassen die Festsetzungen die Entwicklung einer in der Summe großflächigen Einzelhandelsagglomeration im Sinne von PS 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans zu. Damit Ziele der Raumordnung eingehalten werden, ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass durch geeignete Festsetzungen keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann. Dies kann z.B. durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder eine entsprechende Gliederung des Bebauungsplans erreicht werden. Es wird der vollständige</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle 1 bis Gle 3) werden Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen. Lediglich im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel ausgeschlossen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><i>Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen.</i></p> <p><i>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</i></p>	
8	<p><b>Landratsamt Esslingen</b>                  Schreiben vom 04.09.2023</p> <p><u>Anlage:</u>                  Schreiben des Polizeipräsidiums Reutlingen vom 10.08.2023</p>	<p>Das Plangebiet „Rosenloh“ liegt im Norden der Stadt Weilheim an der Teck an der Landesstraße (L) 1200 im Süden und an der L 1214 im Osten. Es wird in Richtung Norden durch einen Regionalen Grünzug begrenzt.</p> <p>Bislang wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der weit überwiegende Teil der Fläche wird dabei intensiv landwirtschaftlich als Acker- oder Baumschulflächen genutzt. Ein kleinerer Teil ist Grünlandfläche, welche teilweise mit Obstbäumen bestanden ist.</p> <p>Die circa 33,8 ha große Fläche soll im Wesentlichen als „Gewerbegebiet (GE)“, „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ und „eingeschränktes Industriegebiet (Gle)“ festgesetzt werden. Ziel ist es, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für das örtliche Gewerbe und für die Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH &amp; Co KG (Brennstoffzellentechnik) zu ermöglichen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Parallel (§ 8 Absatz 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert (19. Änderung des Flächennutzungsplanes - gewerbliche Baufläche „Rosenloh“).</p> <p>Das Landratsamt wurde gebeten, anlässlich der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.</p> <p>Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:</p> <p><b>I. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u></b></p> <p>1. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u>                  Herr Dietmar Grimm, Telefon 0711 3902-44508</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Unter Punkt 9.3 des Textteils des Bebauungsplans wird eine zulässige Drosselabflussspende von 5 l/s pro ha angeschlossener Fläche für die Einleitung in die Regewasserkanalisation festgelegt. Aus Gründen des Gewässer- sowie des Hochwasserschutzes sollte dieser Punkt dahingehend abgeändert werden, dass für Flächen, die an die „Lindach“ angeschlossen werden, eine Drosselabflussspende von 5 l/s pro ha zulässig ist, während für alle Flächen, die an den Seebach angeschlossen werden, eine zulässige Drosselwassermenge von 3 l/s pro ha einzuhalten ist. Darüber hinaus wird unter Punkt 9.3 des Textteils des Bebauungsplans festgelegt, dass für die Ermittlung des Retentionsvolumens Tabelle 9 der DIN 1986- 100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, 12/2016) anzuwenden ist. Dieser Punkt sollte dahingehend ergänzt werden, dass für an die „Lindach“ anzuschließende Flächen ein Retentionsvolumen von mindestens 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche und für an den „Seebach“ anzuschließende Flächen ein Retentionsvolumen von mindestens 30 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche vorzuhalten sind.</p> <p>2. <u>Grundwasser</u> Frau Sabine Meissner, Telefon 0711 3902-42401</p> <p>Die Stellungnahme vom 28.07.2022 behält ihre Gültigkeit, außer dass die Belange des Grundwasserschutzes jetzt unter Punkt C. 7 der Hinweise im Textteil stehen und nicht mehr unter Punkt C. 6 – mit diesen besteht weiterhin Einverständnis.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Der Textteil des Bebauungsplanes wurde entsprechend aktualisiert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
		<p><b><u>Stellungnahme vom 28.07.2022</u></b></p> <p>2. <u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> Herr Ulf Stein, Tel. 0711 3902-42481</p> <p><i>Es werden keine Bedenken erhoben, mit dem Hinweis unter Punkt C.6 des Textteils besteht Einverständnis.</i></p> <p><i>Seitens des WBA wurde nicht geprüft, ob die gegenwärtige Versorgungsstruktur (Bezugsrechte, Speichergroßen, Löschwasserreserve) der öffentlichen Wasserversorgung auch für das Plangebiet ausreicht. Die Planungsträgerin hat dies eigenverantwortlich durchzuführen.</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
		<p>3. <u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Frau Paula Mayer-Gruner, Telefon 0711 3902-44327</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Stellungnahme vom 28.07.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Zusätzlich zu den bisherigen Unterlagen wurden das geotechnische Gutachten vom 11.08.2022 und der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 10.07.2023 vorgelegt. Der Textteil zum Bebauungsplan wurde überarbeitet.</p> <p>Zum Schutzgut „Boden“ besteht ein Defizit in Höhe von über 2 Millionen Ökopunkten, das über das Öko-Konto der Stadt Weilheim an der Teck abgerechnet werden soll. Im Umweltbericht vom 10.07.2023 gibt es unter Punkt 5.2 auf Seite 52 Abweichungen zu den genauen Zahlen. Im Umweltbericht wird Oberbodenauftrag als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahme zum Boden angeführt, jedoch ist dieser bislang nicht in der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 5.3, Tabelle 12) enthalten.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereichs „Vorsorgender Bodenschutz“ können Bedenken zurückgestellt werden, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Nennung der Bodenkundlichen Baubegleitung mit nötigem Sachverstand (vergleiche DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, Anhang C).</li> <li>◦ Vorlage des Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639. Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) bei zulassungspflichtigen Vorhaben bei der Antragstellung, bei zulassungsfreien Vorhaben mindestens sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens dem WBA vorzulegen.</li> <li>◦ Vorlage einer möglichst ausgeglichenen Erdmassenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Hierbei wird auf die Stellungnahme der unteren Abfallrechtsbehörde verwiesen.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b> Der überschüssige Oberboden soll auf aufwertungsfähigen Ackerflächen zur dortigen Bodenverbesserung aufgetragen werden und über das Öko-Konto der Stadt Weilheim an der Teck abgerechnet. Diese Maßnahme wird im Bodenschutzkonzept beschrieben, das im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt wird, jedoch nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan „Rosenloh“ festgesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Bodenkundliche Baubegleitung erfolgt durch Herrn Dr. Stephan I. Mayer (BU-Bodenschutz &amp; Umwelt GmbH)</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 wurde durch die Stadt Weilheim a.d. Teck beauftragt und wird vor Ausführung von Erschließungsmaßnahmen vorgelegt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Ein Erdmassenausgleich innerhalb des Geltungsbereiches wird angestrebt. Das Thema wird im Bodenschutzkonzept aufgegriffen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der überschüssige Oberboden soll auf aufwertungsfähigen Ackerflächen zur dortigen Bodenverbesserung aufgetragen werden. Diese Maßnahme wird im Bodenschutzkonzept</p>



Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Vorlage der Planung zur Verwertung des Oberbodens. Diese kann im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes erstellt werden.</li>   <li>Überarbeitung des Umweltberichtes: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Korrektur der abweichenden Zahlen zur Bilanzierung des Schutzgutes „Boden“ im Umweltbericht (Kapitel 5.2).</li> <li>◦ Bewertung der Ausgleichsmaßnahme „Oberbodenauftrag“ (Kapitel 5.3, Tabelle 12).</li> </ul> </li>   <li>◦ Festlegung der genauen Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Weilheim an der Teck in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Kommune und Landratsamt, in Abstimmung mit dem WBA, wie es in der Begründung zum Bebauungsplan unter „D. Fachplanungen und Untersuchungen“ und im Umweltbericht vom 10.07.2023 (Kapitel 5.3) genannt wird. Der Schutzgutbezogene Ausgleich durch Oberbodenauftrag ist anzustreben.</li>   <li>◦ Ergänzung des Textteils zum Bebauungsplan unter „A.9.2. Bodenschutz“: „Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden aus dem Umweltbericht vom 10.07.2023 sind zu beachten.“ Darüber hinaus wird empfohlen, die Hinweise zum Bodenschutz im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziffer „C.3. Bodenschutz“ um folgende Punkte zu ergänzen:</li>   <li>◦ Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1,4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).</li> </ul>	<p>beschrieben, jedoch nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan „Rosenloh“ festgesetzt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die abweichende Zahl wurde im Umweltbericht korrigiert.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Eine genaue Bilanzierung der anfallenden Oberbodenmassen erfolgt nach einer Bodenkartierung. Danach können genauere Berechnungen zur benötigten Fläche für die Oberbodenverwertung angestellt werden.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Maßnahmen für Ökopunkte aus dem Ökokonto werden bis zum Satzungsbeschluss genau festgelegt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der überschüssige Oberboden soll auf aufwertungsfähigen Ackerflächen zur dortigen Bodenverbesserung aufgetragen werden. Diese Maßnahme wird im Bodenschutzkonzept beschrieben, jedoch nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan „Rosenloh“ festgesetzt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.</li>   <li><i>Dazu gehören:</i></li> <li>◦ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>◦ DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05</li> <li>◦ DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06</li> <li>◦ DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.</li>   <li>◦ Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 202 BauGB)</li>   <li>◦ Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, welche Bodenfunktionen erfüllen soll, zum Beispiel bei der Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen sind § 8 BBodSchV, § 202 Baugesetzbuch und die Bestimmungen der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ (Ausgabe 1998-05) zu beachten.</li>   <li>◦ Der Einsatz von Recyclingmaterial ist auf technische Bauwerke zu begrenzen und wird durch die "Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)" geregelt.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Eine genaue Bilanzierung der anfallenden Oberbodenmassen erfolgt nach einer Bodenkartierung. Danach können genauere Berechnungen zur benötigten Fläche für die Oberbodenverwertung angestellt werden.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Eine entsprechend überarbeitete Planung ist zur erneuten Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Auf Folgendes wird hingewiesen:</p> <p>Für einzelne gewerbliche Vorhaben kann die Pflicht bestehen, einen Ausgangszustandsbericht vorzulegen. Nach § 10 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz muss der Antragsteller den Ausgangszustandsbericht unter bestimmten Voraussetzungen erstellen, soweit eine Verschmutzung des Bodens und/ oder des Grundwassers auf dem Anlagengrundstück durch relevante gefährliche Stoffe möglich ist, und mit den Antragsunterlagen vorlegen. Untersuchungen für den Ausgangszustandsbericht können gegebenenfalls mit anderen geologischen und bodenkundlichen Untersuchungen verknüpft werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
		<p><b><u>Stellungnahme vom 28.07.2022</u></b></p> <p>3. <u>Vorsorgender Bodenschutz</u>                  Frau Paula Mayer-Gruner, Tel. 0711 3902-44327</p> <p><i>Insgesamt sollen laut vorliegender Planung durch die Erschließung des Standorts „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck rund 30 ha als gewerbliche Baufläche überbaut werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut „Boden“ dar.</i></p> <p><i>Gemäß den Flurstück-Steckbriefen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zeigen sich Acker- und Bodenzahlen an einzelnen Standorten von bis zu 64 Punkten. In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen anhand des Leitfadens "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der LUBW werden die Böden überwiegend in der Bewertungsklasse „mittlere bis hohe Funktionserfüllung“ geführt. Eine flächenhafte Versiegelung beziehungsweise Überbauung des Bodens sollte mit Hinblick auf die mittlere bis hohe Funktionserfüllung der Böden gründlich abgewogen werden, denn durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen eines Standorts unwiederbringlich verloren.</i></p> <p><i>Im weiteren Verfahren sind Festsetzungen zu treffen, die baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ minimieren und einen möglichst schonenden Umgang mit der Materie</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>                  Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt. Wird bei der nächsten Schmutzfrachtberechnung als gesamte Fläche berücksichtigt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Wurde im Rahmen des Umweltberichts zur Entwurfs offenlage aufgearbeitet. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>gewährleisten (§§ 1, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG]). Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Wo eine Inanspruchnahme naturnaher Flächen unvermeidbar ist, müssen für anfallenden hochwertigen humosen Oberboden frühzeitig ausreichend Verwertungsflächen gesucht werden. Dies kann mit Hilfe des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau geschehen: <a href="https://maps.lgrb-bw.de/unter">https://maps.lgrb-bw.de/unter</a> → Bodenkunde → Bodenauftrag → Suchräume für potenzielle Auftragsflächen.</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes sollten neu zu erschließende Flächen frühzeitig im Zuge der Bauleitplanung bodenkundlich untersucht werden. Dies ermöglicht eine detaillierte Betrachtung des Schutzgutes „Boden“ und stellt die Grundlage für nachfolgende Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzepte dar.</p> <p>Die Vorgaben der DIN 19639, Ausgabe 2019-09 und DIN 19731, Ausgabe 1998-05 sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auf ein Minimum zu reduzieren, bodenfachlich korrektes Arbeiten, die Wiederherstellung der Bodenfunktionen bei bauzeitlich beanspruchten Flächen und eine mögliche schutzgutbezogene Kompensation zu gewährleisten, ist die frühzeitige Beteiligung einer Bodenkundlichen Baubegleitung für die Bau-beziehungsweise Erschließungsmaßnahme unumgänglich (§ 2 Absatz 3 Landesbodenschutz- und –Altlastengesetz [LBodSchAG]) und sollte bereits im Planungsstadium hinzugezogen werden. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss gemäß DIN 19639, Ausgabe 2019-09 Anhang C nachweislich über den nötigen Sachverstand (berufliche Qualifikation mit feldbodenkundlichen Kenntnissen und Erfahrungen) verfügen.</li> <li>◦ Durch die Bodenkundliche Baubegleitung ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG). Dies muss gemäß DIN 19639, Ausgabe 2019-09 unter anderem die Ausweisung von Baustelleneinrichtungsflächen/ Baustraßen, die Identifikation und Abgrenzung hochwertiger (Ober-) Bodenstandorte, die Beschreibung eines angepassten Maschineneinsatzes und die Verwendung des Boden-</li> </ul>	<p>erfolgt durch die Bodenkundliche Baubegleitung, die bereits frühzeitig herangezogen wird.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das geotechnische Gutachten vom 11. August 2022 beinhaltet Hinweise zur Bebauung, zur Bebaubarkeit, zur Wiederverwertung von Aushubmaterial und zum Bodenschutz. Darüber hinaus wird das Thema Bodenschutz im Umweltbericht des Planungsbüros Planstatt Senner vom 30.6.2023 behandelt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis zur Bodenkundlichen Baubegleitung wird im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen und an die Bauherren weitergegeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><i>materials (Umlagerungs-/ Verwertungskonzept von Oberboden und kulturfähigem Unterboden) mit Ausweisung ausreichender Zwischenlagerflächen enthalten.</i></p> <p>◦ <i>Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a BauGB zu bewerten. Der Ausgleich gemäß baurechtlicher (respektive naturschutzrechtlicher) Eingriffsregelung sollte schutzgutbezogen, das heißt in diesem Fall zum Schutz des „Bodens“ und nicht zu Lasten landwirtschaftlich genutzter, ertragreicher Flächen erfolgen.</i></p> <p><i>Folgende Hinweise werden gegeben: Dachbegrünungen minimieren zwar den Eingriff, können jedoch die Funktionen tiefgründig entwickelter Böden (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe etc.) nicht ersetzen. Auf die Ausschöpfung aller möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der Flächeninanspruchnahme, wie beispielsweise Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen und Verdichtungen, hochwertige Oberbodenverwertung, Eingrünung und Begrünung/Rekultivierung des Bebauungsplangebietes ist daher im besonderen Maße zu achten.</i></p> <p><i>Es wird angeregt, die geltenden DIN-Normen und Gesetzesgrundlagen zur Veranschaulichung der Notwendigkeit der dargestellten Maßnahmen in den Textteil zum „Bodenschutz“ mit aufzunehmen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG, DIN 19639, Ausgabe 2019-09 und DIN 19731, Ausgabe 1998-05). Daraus wird ersichtlich, dass Böden und Bodenmaterial von der Inanspruchnahme über die Zwischenlagerung bis zur Rekultivierung geschützt sind und eine Vermeidung von Bodenmaterial als Abfall verfolgt wird.</i></p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> <i>Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet.</i></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> <i>Zusätzlich zur Dachbegrünung wird aktuell geprüft, ob ein Oberbodenauftrag auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen kann, um den Oberboden fachgerecht zu verwerten. Sobald eine Entscheidung getroffen wird, wird dies im Bebauungsplan vermerkt und ggfs. als externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.</i> <i>Kenntnisnahme.</i> <i>Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</i></p>
		<p><b>II. Untere Naturschutzbehörde</b> Frau Virginie Stüber, Telefon 0711 3902-42791</p> <p>1. <u>FFH-Vorprüfung</u></p> <p>Das Plangebiet grenzt an das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Nummer 7323-441). Die vorliegende FFH-Vorprüfung ist nicht zu beanstanden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>2. <u>Umweltbericht</u></p> <p>Der vorliegende Umweltbericht ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie das Grünordnungskonzept sind zu beachten und umzusetzen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich durch notwendige Änderungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ebenfalls Änderungen im Umfang der CEF-Maßnahmen ergeben.</p> <p>Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ nachvollziehbar und weist ein Defizit von 785.303 Ökopunkten auf.</p> <p>Zur Bilanzierung des Schutzguts „Boden“ wird auf die Stellungnahmen des WBA verwiesen. Hier wird auf abweichende Ökopunkte in der Bilanzierung unter 5.2, Seite 52 hingewiesen, die zu korrigieren sind.</p> <p>Im Umweltbericht wird Oberbodenauftrag als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahme zum „Boden“ angeführt, jedoch ist dieser bislang nicht in der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 5.3, Tabelle 12) enthalten.</p> <p>Insgesamt verbleibt ein Defizit in Höhe von 2.831.916 Ökopunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Weilheim an der Teck ausgeglichen werden soll.</p> <p>Es ist zu gewährleisten, dass dieser Ausgleich bis zum Satzungsbeschluss erfolgt. Des Weiteren ist darzustellen, aus welchen städtischen Maßnahmen der Ausgleich erfolgt.</p> <p>3. <u>Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</u></p> <p><u>Artengruppe Fledermäuse</u> Durch Detektorbegehungen konnten die Rufe von sechs Fledermausarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Eine Nutzung von Baum- oder Gebäudequartieren durch Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden. Die Nutzung einzelner Höhlen und Spalten als Tagesquartier kann dagegen nie völlig ausgeschlossen werden, so dass dies im Ausgleichskonzept zu berücksichtigen ist.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Die Änderungen in den Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden in den Umweltbericht und den Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die abweichende Zahl wurde im Umweltbericht korrigiert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der überschüssige Oberboden soll auf aufwertungsfähigen Ackerflächen zur dortigen Bodenverbesserung aufgetragen werden. Diese Maßnahme wird im Bodenschutzkonzept beschrieben, jedoch nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan „Rosenloh“ festgesetzt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Maßnahmen für Ökopunkte aus dem Ökokonto werden bis zum Satzungsbeschluss genau festgelegt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Potenzielle Tagesquartiere werden über die Anbringung von Fledermauskästen ausgeglichen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Artengruppe Vögel</u> Im Rahmen der Brutvogelkartierung 2023 wurden insgesamt 51 Vogelarten erfasst, davon wurden 31 Vogelarten als Brutvögel im Untersuchungsraum nachgewiesen.</p> <p>Streng geschützten Brutvögel konnten innerhalb des Geltungsbereichs nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Als Arten der Roten Liste Baden-Württembergs konnten die gefährdeten Arten Bluthänfling (<i>Linaria cannabina</i>, RL BW 3, RL D 3) und Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>, RL BW 3, RL D 3) nachgewiesen werden. Weiterhin wurden mit Feldsperling (<i>Passer montanus</i>), Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>) und Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>) Arten nachgewiesen, die sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs befinden. Zusätzlich gab es noch Brutnachweise von Staren, die auf der Roten Liste Deutschlands als gefährdet eingestuft werden.</p> <p>Es fehlen geeignete CEF-Maßnahmen für die Betroffenheit des in der Roten Liste Baden-Württembergs, Kategorie 2 (stark gefährdet) geführten Bluthänflings, der im Gebiet mit sieben Brutpaaren nachgewiesen wurde. Die Aussagen, dass diese Art in der Umgebung ausreichend alternative Bruthabitate finden würde, sind nicht belegbar. Gerade der hohe Gefährdungsgrad dieser Art zeigt, dass diese in unserer „Normallandschaft“ nicht mehr ausreichende Bruthabitate findet.</p> <p>Allgemein ist bei einem so großflächigen Eingriff mit der hohen Betroffenheit von Vogelarten die Argumentation, dass die Arten in der Umgebung genug Alternativen finden würden, nicht haltbar. Es muss dargestellt werden, welche geeigneten Maßnahmen, insbesondere auch für die Arten, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt werden, umgesetzt werden.</p> <p>Hier ist beispielsweise zu prüfen, ob Kombinationsmaßnahmen mit den für die Feldlerche vorgesehenen CEF-Maßnahmen möglich sind. Ferner wäre auch die Anlage von Blühstreifen am Rande der geplanten Bebauung und des zu erhaltenden Streuobstbestandes denkbar.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Maßnahmen für die Feldlerche (CEF 3) können auch für den Bluthänfling und andere gefährdete Arten herangezogen werden. Dies wird entsprechend im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und in den Maßnahmen ergänzt Die durch das Vorhaben direkt oder durch die Kulissenwirkung der geplanten Gebäude zerstörten bzw. entwerteten Reviere der Feldlerche sind durch die Anlage von Buntbrachen auszugleichen. Zudem dienen die Buntbrachen als Nahrungshabitat für den Bluthänfling, der die Ausgleichsflächen zusammen mit den bereits im Umfeld vorhandenen Baumschulen und Feldhecken als Ausweichhabitat nutzen kann. Die Buntbrachen können auch für andere Vögel als Nahrungshabitat dienen, z.B. die Arten der Vorwarnliste Feldsperling, Gartenrotschwanz und Goldammer.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Artengruppe Reptilien</u> Bei der Erfassung der Reptilien ist nicht nachvollziehbar, wie an den vier Terminen (zu Uhrzeiten, welche nur bedingt zur Reptilien erfassung geeignet sind), alle relevanten Strukturen abgegangen und untersucht werden konnten. Ferner kann auch nicht nachvollzogen werden, wieso nur sieben künstliche Verstecke ausgebracht wurden, während gängige Methodenstandards 20 künstliche Verstecke pro Hektar geeignetem Lebensraum empfehlen.</p> <p><u>Artengruppe Xylobionte Käfer</u> Der Juchtenkäfer (<i>Osmoderma eremita</i>) wurde nicht nachgewiesen. An einigen Bäumen wurden die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Arten Buchenspießbock (<i>Cerambyx scopolii</i>), Gewöhnlicher Rosenkäfer (<i>Cetonia aurata</i>), Balkenschröter (<i>Dorcus parallelipedus</i>) und Marmorierter Goldkäfer (<i>Protaetia marmorata</i>, stark gefährdet) nachgewiesen. Die Errichtung einer Totholzpyramide als CEF-Maßnahme (CEF2) ist entsprechend umzusetzen.</p> <p><u>Maßnahmen</u> Die genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.</p> <p>Zu den Maßnahmen CEF1 und CEF3 besteht aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch Änderungs- und Konkretisierungsbedarf.</p> <p><u>CEF1</u> Zur CEF-Maßnahme 1 „Vogelnistkästen und Fledermausquartiere“ findet sich die Aussage, dass im Gebiet zehn geeignete Höhlen gefunden wurden, die im Verhältnis 1:3 auszugleichen sind. Beim Betrachten der Karte mit den kartierten Brutrevieren finden sich im Geltungsbereich mindestens 15 Reviere von höhlenbrütenden Vogelarten. Dazu kommen noch gebäudebrütende Arten, wie der Hausrotschwanz. Diese betroffenen Niststätten sind ebenso wie potenzielle Niststätten und Fledermausquartiere im Verhältnis von 1:3 auszugleichen.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Die Erfassung erfolgte während und im Anschluss an die Brutvogelkartierung, so dass das gesamte Gebiet abgesucht werden konnte. Zudem wurde im Rahmen aller anderen Erfassungen (z.B. Fledermäuse) auf das Vorkommen von Reptilien und Amphibien geachtet. Die Reptilienbretter wurden nur in den potenziell geeigneten Bereichen des Untersuchungsraums ausgebracht und bei allen Begehungen zusammen mit anderen geeigneten Verstecken (z.B. Müll, Steine, Holz) kontrolliert. Potenziell vorhandene Individuen wären so unter den Versteckstrukturen entdeckt worden.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Anzahl der Ersatzquartiere wird angepasst und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aktualisiert.</p>



Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Es ist flurstückgenau darzulegen, wo dieser Ausgleich erfolgen soll. Dies ist nicht nur im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens essenziell, sondern auch für den Antrag zur Umwandlung der Streuobstbestände zwingend erforderlich.</p> <p><u>CEF3</u> Für die betroffenen Feldlerchen-Brutpaare müssen 0,2 ha Buntbrachen pro auszugleichendes Revier an geeigneten Stellen mit ausreichend Abstand zu vertikalen Kulissen geschaffen werden. Für den Verlust und die Beeinträchtigung von insgesamt acht Feldlerchenrevieren ist daher ein Ausgleich von 1,6 ha erforderlich. Die Flächengröße von 1,6 ha wurde auch als externer Ausgleich mit in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgenommen. Die konkreten Flächen zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen müssen noch definiert werden.</p> <p>Die Aussage, dass die Flächen noch abzuklären sind und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, ist für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nicht ausreichend.</p> <p>Ferner ist noch darzulegen, in welcher Form die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen erfolgen wird (zum Beispiel öffentlich-rechtlicher Vertrag, Grunddienstbarkeit, etc.).</p> <p>Die CEF-Maßnahmen sind <u>vor</u> Umsetzung des Vorhabens durchzuführen und müssen wirksam sein. Es ist darzustellen, wie diese Ziele erreicht werden sollen. Des Weiteren ist ein begleitendes Monitoring zur Überwachung der Maßnahmen mindestens im 1., 2., 3. und 5. Jahr nach Umsetzung der Maßnahmen vorzusehen und durchzuführen. Ein jährlicher Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde dabei unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>4. <u>Erhaltung von Streuobstbeständen</u></p> <p>Auf die Bestimmungen des § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird hingewiesen, wonach Streuobstbestände zu erhalten sind und nur mit Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden dürfen. Hierbei ist zu beachten, dass die Ge-</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Eine Karte mit einer beispielhaften, ungefähren Verortung wird ergänzt. Die genauen Standorte werden bei der Anbringung vor Ort festgelegt. In den textlichen Festsetzungen sind die Flurstücke benannt (siehe Festsetzungen zu CEF 1 und CEF 2).</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Eine Konkretisierung der Flächen für die CEF-Maßnahme (CEF 3) wird bis zum Satzungsbeschluss ergänzt und rechtlich dauerhaft gesichert.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Flächen werden dauerhaft rechtlich gesichert.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Umsetzung erfolgt vor Baubeginn. Ein entsprechendes Monitoring wird in der Maßnahmenbeschreibung ergänzt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf Umwandlung des Streuobstbestandes erstellt, in dem das überwiegende öffentliche Interesse dargelegt wird. Die Stadt Weilheim geht davon aus, dass eine Genehmigung bis</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Genehmigung von der unteren Naturschutzbehörde versagt werden soll, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.</p> <p>Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart im Sinne des § 33a Absatz 2 NatSchG wird durch den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan selbst herbeigeführt, denn ab diesem Zeitpunkt werden die Voraussetzungen für eine spätere Bebauung (andere Nutzungsart/ Angebotsplanung) geschaffen. Vor diesem Hintergrund wird es für erforderlich erachtet, die Genehmigungsvoraussetzungen bereits auf Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzuarbeiten (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung).</p> <p><b>III. Gewerbeaufsicht</b>                      Herr Tobias Bareiss, Telefon 0711 3902-41407</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die immissionschutzrechtlichen Gegebenheiten anhand einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Koehler &amp; Leutwein vom 05.07.2023 erhoben und in Relation zum Schutzanspruch der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete beziehungsweise der angrenzenden Wohnbebauung gesetzt.</p> <p>Zur Gewährleistung der Gebietsverträglichkeit wurde eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691: 2006-12 für die geplanten Flächen, unter Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplanes, durchgeführt.</p> <p>Dieses Lärmgutachten wird aktuell mit dem Ziel überarbeitet, den derzeitigen Lärmausschluss von 0 dB(A) im GEe zu revidieren. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist dort die nächtliche Nutzung so stark eingeschränkt, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes auch im Hinblick auf eine fehlerfreie Abwägung fraglich ist. Eine abschließende Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bleibt den im weiteren Verfahren vorzulegenden Fachgutachten vorbehalten.</p>	<p>Satzungsbeschluss vorliegt bzw. in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                      Die schalltechnische Untersuchung und die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden aktualisiert bzw. überarbeitet – vgl. Schalltechnische Untersuchung von Heine &amp; Jud, 09.10.2023.</p> <p><b>Berücksichtigung</b>                      Die schalltechnische Untersuchung und die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere die Schallemissionskontingentierung) wurden überarbeitet.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht derzeit nicht vorzubringen</p> <p><b>IV. <u>Landwirtschaftsamt</u></b> Anspruchspartnerin: Frau Dr. Clarissa Dreher, Telefon 07 11 3902-44722</p> <p>Die Stellungnahme vom 28.07.2022 behält ihre Gültigkeit, außer dass die überplanten Flächen nach Flurbilanz 2022 vollständig als Vorbehaltsflur Stufe I eingestuft wurden (<a href="https://lel.landwirtschaft-bw.de/pb/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Die+Flurbilanz+2022">https://lel.landwirtschaft-bw.de/pb/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Die+Flurbilanz+2022</a>).</p> <p>Ergänzend wird auf folgendes hingewiesen:</p> <p><u>Verlauf Umgehungsstraße</u> Das Landwirtschaftsamt schlägt vor, sich stärker am Verlauf bestehender Wirtschafts- und Feldwege zu orientieren, um die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen nicht noch stärker in ihrer Bewirtschaftungsfähigkeit einzuschränken.</p> <p><u>Neubau Wirtschafts-, Rad- und Fußgängerweg</u> Um die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu gewährleisten, ist die Schaffung eines neuen Wirtschaftsweges geplant, der zusätzlich als Fuß- und Radweg dienen soll. Bei einer kombinierten Nutzung der Verkehrswege sollte mit Blick auf die großen Dimensionen von landwirtschaftlichen Maschinen für den Überhol- und Begegnungsverkehr eine ausreichende Mindestbreite angesetzt werden.</p> <p>Zudem sollte bei einer gemeinsamen Nutzung des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges mit Radfahrenden und Fußgän-</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Erschließungsplanung sieht im nördlichen Verlauf der geplanten Umgehungsstraße einen straßenbegleitenden Wirtschaftsweg vor, der die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Norden weiterhin gewährleistet.</p> <p>Der geplante Verlauf der Umgehungsstraße ist bedingt durch die städtebauliche Zielsetzung aus den Gewerbeflächenbedarf, einer sinnvollen städtebaulichen Abrundung des neuen Siedlungsrandes sowie den zwingend einzuhaltenden Entwurfs-elementen einer Straße mit entsprechender Entwurfsgeschwindigkeit bestimmt und passt sich darüberhinaus im Wesentlichen an den regionalen Grünzug an.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Planung des Wirtschaftsweges im Norden enthält einen kombinierten 4 m breiten Wirtschaft-, Rad-, und Fußgängerweg. Bei einer rücksichtsvollen Nutzung der kombinierten Verkehrsflächen steht den einzelnen Verkehrsteilnehmern ausreichend Platz zur sicheren Nutzung der Verkehrsfläche zur Verfügung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>gern die Kennzeichnung als Wirtschaftsweg beibehalten werden, da andernfalls das Haftungsrisiko bei bewirtschaftungsbedingten Verschmutzungen des Weges durch die verursachenden Landwirte zu tragen wäre und der Reinigungsaufwand nicht leistbar wäre.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p><u>A1 Streuobstausgleich</u>                      Auf knapp 1,8 ha sind neue Streuobstflächen als Ausgleich (Faktor 2) zu schaffen. Der Umweltbericht fordert die Pflanzung von Hochstämmen in Reihen mit zwölf Metern Abstand. Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass bei derartigen Pflanzungen auf bestehenden Fettwiesen Nutzungseinschränkungen für die betroffenen Landwirte vermieden werden sollten.</p> <p>Zudem sollte beachtet werden, dass für eine Nährstoffversorgung der Flächen mit organischem Flüssigdünger die bodennahe Ausbringung ab dem Jahr 2025 verpflichtend ist. Für die hierfür notwendige Ausbringtechnik sind deutlich größere Reihenabstände zwischen den Bäumen notwendig.</p> <p><u>CEF2 Totholzpyramiden</u>                      Die Errichtung von Totholzpyramiden ist mit den betroffenen Bewirtschaftern abzustimmen, um die dadurch entstehenden Bewirtschaftungseinschränkungen auf den genannten Flächen so gering wie möglich zu halten.</p> <p><u>CEF3 Feldlerchen</u>                      Für die Schaffung von neuen Feldlerchenrevieren sollte die Inanspruchnahme von Ackerflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden.</p> <p><u>Weitere Maßnahmen</u>                      Bei der Entwicklung zusätzlicher noch ausstehender Ausgleichsmaßnahmen unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bittet das Landwirtschaftsamt um Beteiligung. Ebenso wird empfohlen, die Bewirtschafter frühzeitig in die Planungsphase mit einzubeziehen und geeignete Maßnahmen zu entwickeln, die die Belange der landwirtschaftlichen Produktion berücksichtigen können.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>                      Da es sich bei den Flächen auf Flurstück 5813/1 und auf Flst. 8879/9 um Ergänzungen des Bestands handelt, sind größere Reihenabstände nicht möglich bzw. bringen wenig Vorteile.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                      Die Totholzpyramiden können in die bestehenden Reihen integriert werden, sodass sie keine Einschränkungen der Bewirtschaftung darstellen. Eine Abstimmung mit den Bewirtschaftern wird vorab erfolgen.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                      Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für CEF-Maßnahmen wird auf das artenschutzrechtlich notwendige Minimum (0,2 ha je Revier) reduziert.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                      Nach aktuellem Stand werden keine zusätzlichen landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><b><u>Stellungnahme vom 28.07.2022</u></b></p> <p><i>IV. Landwirtschaftsamt</i></p> <p><i>Der vorliegende Planentwurf bedeutet einen erheblichen Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen. Insgesamt werden ca. 28,5 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen mit anderen Nutzungen überplant. Bei ca. 19,5 ha handelt es sich um wertvolle Ackerflächen, die größtenteils als Vorrangflächen der Stufe II eingestuft sind. Dabei handelt es sich um Flächen mit guten bis mittleren Böden und geringer Hangneigung auf die eine ökonomische Landwirtschaft nicht verzichten kann. Vereinzelt liegen sogar Vorrangflächen der Stufe I vor. Der anhaltende Verlust von Ackerflächen schränkt die Wirtschaftlichkeit und die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Betriebe stark ein. Den Betrieben wird die Futtergrundlage für ihre Tiere genommen. Zudem wird durch die stetige Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen der Anteil an der Produktion von regionalen Lebensmitteln geringer und die Abhängigkeit von importierten Lebensmitteln immer größer.</i></p> <p><i>Ein Betrieb ist von den Verlusten besonders betroffen er verliert mit über 10 ha ca. 16% seiner bewirtschafteten Fläche. Das meiste davon ist Ackerfläche. Hier ist die Wahrscheinlichkeit einer Existenzgefährdung sehr hoch.</i></p> <p><i>Es wird angeregt, die nichtnutzbaren Restflächen in die Planung mit einzubeziehen und diese beispielsweise für Begrünungsmaßnahmen zu nutzen. So kann ein weiterer Verbrauch wertvoller landwirtschaftlicher Flächen für solche Maßnahmen an anderer Stelle gegebenenfalls eingeschränkt werden.</i></p> <p><i>Aus den oben genannten Gründen müssen agrarstrukturelle Bedenken vorgebracht werden.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Die agrarstrukturellen Belange sind in Kapitel 4.4 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanes „Rosenloh“ umfassend aufgearbeitet.</i></p> <p><i>Von der Flächeninanspruchnahme sind zwar Vorrangflächen der Stufe II betroffen, nicht jedoch Vorrangflächen der Stufe I, die einen besonderen Schutz genießen.</i></p> <p><i>Eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben besteht nicht und die Stadt Weilheim an der Teck befindet sich im guten und konstruktiven Austausch mit den betroffenen Landwirten. Die Entwicklung des Gewerbegebiets ist wie in der Begründung ausführlich dargestellt für die lokale Wirtschaft und die Transformation der Automobilindustrie von existenzieller Bedeutung. Unter Abwägung der Zielkonflikte mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung überwiegen deshalb die Argumente, die für die Entwicklung der gewerblichen Baufläche „Rosenloh“ sprechen.</i></p>
		<p><b><u>V. Gesundheitsamt</u></b> Herr Stefan Gertling, Telefon 0711 3902-41630</p> <p>Über die Stellungnahme vom 28.07.2022 hinaus, äußert sich das Gesundheitsamt wie folgt:</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Lärm</u></p> <p>In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiter darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der Bundesimmissionsschutzverordnung, TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) usw. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ auftreten<sup>1</sup>. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können<sup>2</sup>.</p> <p><sup>1</sup> Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nummer 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999</p> <p><sup>2</sup> Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar? Januar 2004</p> <p>Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005- 1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.</p> <p>Die Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen im Textteil zum Bebauungsplan (Abschnitt A. 10), die sich an den gutachterlichen Vorschlägen zu Festsetzungen und Hinweisen bezüglich Lärmschutzmaßnahmen ab Kapitel 5.4.2 „Vorschläge für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm“ (schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet „Rosenloh“, Karlsruhe, 05. Juli 2023 von Koehler &amp; Leutwein) orientieren, sollten um den gutachterlichen Hinweis ergänzt werden,</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b>                  Die schalltechnische Untersuchung und die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden überarbeitet. Die verbindlichen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm werden durch die Schallemissionskontingentierungen an den maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorten eingehalten.</p> <p>Auf die schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine &amp; Jud vom 09.10.2023 wird verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>dass „die Einhaltung der festgesetzten Werte im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen ist“.</p> <p><b>VI. <u>Amt für Geoinformation und Vermessung</u></b> Herr Markus Rieth, Telefon 0711 3902-41299</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Flurstück-Nummern 4503, 4507, 4508, 4510, 4512, 4427, 4431, 4432, 4455, 4474, 4475, 4478, 4486, 4481, 5426, 5432, 5436, 5438 und 5850 durch Planzeichen überdeckt.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt beim Flurstück 4513 die Flurstück-Nummer.</p> <p>Ebenfalls innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Lagebezeichnung „Zeller Straße“ beim Flurstück 5926 falsch. Diese wird mit „Holzmaden/ Weilheim“ im Liegenschaftskataster geführt.</p> <p>Innerhalb/ außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Klassifizierung „L 1200“ und „L1214“ anzugeben.</p> <p>Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.</p> <p><b>VII. <u>Straßenbauamt</u></b> Frau Amelie Hoch, Telefon 0711 3902-44128</p> <p>Das Plangebiet befindet sich an der Außenstrecke der L 1200 und im Verknüpfungsbereich (ODV) der Ortsdurchfahrt Weilheim an der Teck an der L 1214.</p> <p>Vom Straßenbauamt werden aus betrieblichen Gründen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg definierten öffentlichen Belange zu beachten. Die geplante OD-Grenzen Verschiebung ist mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde korrigiert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Antrag auf Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Nordwesten wird von der Stadt Weilheim an der Teck beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt. Die Stadt Weilheim geht davon aus, dass die Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze bis zum Satzungsbeschluss vom Regierungspräsidium Stuttgart schriftlich in Aussicht gestellt werden kann. Die Berücksichtigung der gesetzlichen Anbaubeschränkung gemäß § 22 StrG bei den Festsetzungen in diesem Anbauverbotsbereich ist sodann nicht mehr erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Baumpflanzung entlang der L 1200 sowie der L 1214 die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (Regierungspräsidium Stuttgart) einzuhalten sind. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 70 km/h ist ein Abstand von 4,50 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Weiterhin ist das Lichttraumprofil von 4,50 m einzuhalten.</p> <p>Das Straßenbauamt empfiehlt, im weiteren Planungsverlauf frühzeitig die Führung von Fußgängern und Radfahrern zu berücksichtigen. Auch sollte in der weiterführenden Verkehrsplanung die Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr überprüft werden.</p> <p>Nachdem der Planbereich die L 1200 und die L 1214 tangiert und es sich hierbei um klassifizierte Straßen in der Baulast des Landes handelt, sollte auch das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 42, Industriestraße 5 in 70565 Stuttgart angehört werden.</p> <p>Die anbaurechtlichen Bestimmungen sowie die Details der baulichen Veränderungen entlang der Landesstraßen, bedingt durch die geplante nördliche Umgehungsstraße und die beiden zusätzlich vorgesehenen neuen Erschließungsstraßen an der L 1200 in das Gewerbegebiet „Rosenloh“, sind vor Baubeginn eng mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen.</p> <p><b>VIII. Straßenverkehrsamt</b>                  Herr Moritz Pfeifer, Telefon 0711 3902-43667</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf werden grundsätzlich keine Einwände erhoben.</p> <p>Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 28.07.2022 sind allerdings nicht vollständig in die Planung eingeflossen, insofern wird nochmals auf diese Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Insbesondere die geforderten Sichtdreiecke bei den Ausfahrten auf die L 1200 (Ausfahrten Höhe „Buchenweg“ und „Uhländweg“) sind nach wie vor im Planentwurf nicht erkennbar. Es wird gebeten, diese noch einzuzeichnen. Auch ist für das Straßenverkehrsamt keine Aufweitung/ Ertüchtigung der beiden oben</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b>                  Bei einer bisher zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 70 km/h ist mit starren, festen Hindernissen nach der RPS 2009 ein Abstand von 4,50 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Nach den textlichen Festsetzungen können die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte (PFG 1) um bis zu 6 m verschoben werden und sind damit flexibel.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Die weitere Erschließungsplanung wird im Zuge der noch folgenden Infrastrukturplanung im Detail mit dem RP abgestimmt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde korrigiert. Die geforderten Sichtdreiecke wurden nachrichtlich übernommen und sind der Planzeichnung und der Legende zu entnehmen.</p>



Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>genannten Ausfahrten erkennbar, wie bereits in der Stellungnahme vom 28.07.2022 gefordert. Um Nachbesserung wird gebeten.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung vom Büro Koehler &amp; Leutwein hat zwar die beiden Anschlüsse an den östlichen und westlichen Enden des Gebiets untersucht, jedoch wurden die beiden zusätzlichen Zufahrten von der L 1200 am „Uhlandweg“ und „Höhe Buchenweg“ nicht untersucht. Es wird angeregt, diese Untersuchung nachzuholen.</p> <p>Der Ausbau des östlichen Gebietsanschlusses beim „Tobelwasen“ zum Kreisverkehr wird aus verkehrsrechtlicher Sicht befürwortet.</p> <p>Bezüglich der Gestaltung der innerhalb des Gebietes liegenden Verkehrsflächen wird ebenfalls auf die Stellungnahmen aus dem Jahr 2022 verwiesen. Die geforderte Trennung der Verkehrsflächen zwischen Straße und Gehweg/ Radweg/ Wirtschaftsweg ist zum Teil erfolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass allerdings ein flächendeckender Gehweg im ganzen Plangebiet aus Gründen der Verkehrssicherheit grundsätzlich wünschenswert wäre.</p> <p>Die spätere verkehrsrechtliche Ausweisung einer Tempo 30 Zone zur Verkehrsberuhigung wegen fehlender Gehwege wird aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) abgelehnt.</p> <p>Die gewünschte spätere Beschilderung bestimmt die notwendige Breite der Gehwegflächen. Für einen reinen Gehweg mindestens 1,5 m Breite (siehe Stellungnahme vom 28.07.2022) für einen Gehweg mit dem Zusatz „Radfahrer frei“ idealerweise 2,0 m (Fußgänger bevorrechtigt).</p> <p>In der Anlage wird die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen vom 10.08.2023 mit der Bitte um Beachtung übermittelt.</p>	<p>Die weitere Erschließungsplanung wird im Zuge der noch folgenden Infrastrukturplanung im Detail mit dem RP abgestimmt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Die weitere Erschließungsplanung wird im Zuge der noch folgenden Infrastrukturplanung im Detail mit dem RP abgestimmt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                  Die Trennung der einzelnen Funktionsbereiche der Verkehrsanlagen wurde in der Infrastrukturplanung bereits berücksichtigt. Die Gehwege sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt (schwarze Trennlinie), jedoch nicht einzeln explizit festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden hier als gesamte Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Dies ermöglicht im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren die Erschließungsflächen im Detail zu planen und in der Ausführung einen Spielraum in der Gestaltung zu haben.</p> <p><b>Siehe Abwägungsvorschlag Ziffer 15.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><b>IX. <u>Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</u></b>                      Frau Sandra Schlosser, Telefon 0711 3902-44710</p> <p>Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestellen „Weilheim (T) Maierhöfe“, „Weilheim (T) Jahnstraße“, „Weilheim (T) Schluchtweg“ und „Weilheim (T) Tobelwasen“ vollständig erschlossen. Es bestehen keine Einwände.</p> <p><b>X. <u>Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen</u></b>                      Herr Fabian Queisser, Telefon 0711 3902-44557</p> <p>1. <u>Löschwasser Versorgung</u></p> <p>Für das Plangebiet ist eine Löschwasser Versorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasser Versorgung sicherzustellen.</p> <p>Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich gegebenenfalls höhere Anforderungen aufgrund der Industriebau-Richtlinie.</p> <p>Die Löschwasser Versorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasser Versorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                      Die Nachweise erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bei der oben genannten Wassereinnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>2. <u>Flächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.</p> <p>Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.</p> <p>Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.</p> <p>Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.</p> <p><b>XI. <u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u></b> Herr Michael Seidl, Telefon 0711 3902-44292</p> <p>Auf folgende Punkte sollte geachtet werden, um eine reibungslose Müllentsorgung zu gewährleisten:</p> <p>Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.</p> <p>Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Die festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen können je Baugrundstück um maximal 30 m unterbrochen werden. Zudem ist eine Verschiebung der festgesetzten Einzelstandorte um 6 m zulässig. Die notwendige Flexibilität im Rahmen der Baumaßnahme ist damit gegeben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> <b>Kenntnisnahme.</b> Die Straßenbreiten der geplanten Erschließungsstraßen im Geltungsbereich haben im Regelquerschnitt Breiten von 6,5 m und 8,0 m. Lediglich die Straße F2 im nordöstlichen Bereich wurden mit 4 m Breite festgelegt. Dieser ist aber auch keine direkte Erschließungsfunktion zugeordnet und soll für den Durchgangsverkehr auch gesperrt werden. Auch die</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAS 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte berücksichtigen, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge &gt;10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004. Die Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsige Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden, um Transportwege zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren.</p> <p>Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.</p> <p>Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (beispielsweise fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen die Müllbehälter an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.</p> <p>Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen</p> <p><b>XII. Untere Abfallrechtsbehörde</b>                      Herr Jochen Göttl, Telefon 0711 3902-46145</p> <p>Das Landeskreislauftwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) verlangt gemäß § 3 Absatz 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Absatz 4 LKreiWiG die Abfallrechtsbehörden und die öffentlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.</p> <p>Der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt ist bei der Planungsabwägung/ Planungsermessen zu berücksichtigen.</p> <p>In den vorgelegten und eingereichten Unterlagen findet sich der Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach</p>	<p>Wendeanlagen sind nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften entsprechen dimensioniert.                      Die Belange der Abfallwirtschaftsbetrieb waren somit schon immer vollumfänglich berücksichtigt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b>                      Ein Erdmassenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs wird angestrebt. Das Thema wird im Bodenschutzkonzept aufgegriffen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>§ 3 Absatz 3 LKreiWiG. Dieser wird in den Unterlagen (Hinweis im Textteil) jedoch nicht konkret genannt oder thematisiert.</p> <p>Zitat: „Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nummer 3 LBO).“</p> <p>Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Geländes sollte der Erdmassenausgleich dort umsetzbar und realisierbar sein.</p> <p>Der Erdmassenausgleich gilt sowohl für die Kommunen wie auch für private Bauherren. Auch wenn die konkrete Maßnahme (Bauvorhaben) oftmals bei den privaten Bauherren stattfindet, ist der Erdmassenausgleich auf Ebene der Bauleitplanung vorab zu überprüfen und in der Planung zu berücksichtigen. Hinweise zur Durchführung des Erdmassenausgleichs sollten in den Planentwurf aufgenommen werden.</p> <p><b>XIII. Untere Baurechtsbehörde</b> Frau Heike Balz, Telefon 0711 3902-42461</p> <p>Die untere Baurechtsbehörde des Landratsamts Esslingen nimmt zum Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:</p> <p>1. <u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Es wird angeregt, die Rechtsgrundlagen zu ergänzen:</p> <p>Beispielsweise wurde das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert.</p> <p>2. <u>Legende</u></p> <p>Es wird angeregt, neben der Teilfläche zur Geräuschkontingentierung TF I auch die Teilflächen TF II – TF XII anzuführen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Der Textteil des Bebauungsplanes wird gemäß der Anregung aktualisiert.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2023/18.07.2023 werden die Teilflächen zur Geräuschkontingentierung (1 bis 23) neu bezeichnet und ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Des Weiteren wird angeregt, die Grünfläche GR 2 in der Legende genau zu bezeichnen (beispielsweise Baumschulkultur), wie auch die Bezeichnung PFB 2 im zeichnerischen Teil bei der GR 1 und GR 2 entsprechend der Legende zu wählen.</p> <p>3. <u>Anmerkung zu Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften (Werbeanlagen)</u></p> <p>Werbeanlagen sollen unter anderem bei einer Schriftgröße von mehr als 80 cm nur als Einzelbuchstaben zulässig sein. Fraglich ist, was damit gemeint ist, ob zum Beispiel nur Druckbuchstaben wegen der besseren Lesbarkeit zulässig sein sollen. Um Konkretisierung wird gebeten, um dem Bestimmtheitsgebot der Regelung entsprechen zu können.</p>	<p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Die Legende im Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der Anregung (Bezeichnung PFB 2) aktualisiert. Eine Zweckbestimmung für die private Grünfläche GR 2 ist mit der Bezeichnung „Baumschulkultur“ nicht hinreichend bestimmt und wird daher nicht festgesetzt.</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Das Plangebiet besitzt aufgrund der zukünftig verkehrsgünstigen Lage eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/ Aufstellung von Werbeanlagen. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der zukünftigen Ortsdurchfahrt von Weilheim, soll daher durch Vorschriften zum Anbringungsort, zu den Höhenmaßen und der Anzahl der Werbeanlagen verhindert werden. Eine zusätzliche Regelung z.B. Zulässigkeit nur durch Druckbuchstaben ist daher nicht erforderlich.</p>
9	<p><b>Amprion GmbH</b> Schreiben vom 04.08.2023</p>	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
10	<p><b>Deutsche Telekom AG</b> T-Com, PTI 22 Stuttgart / Produktionsmanagement PB 1 Schreiben vom 07.09.2023</p> <p><u>Anlagen:</u> Lagepläne</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, haben Sie uns nach § 4 Abs. 1 BauGB einen Entwurf zu o.g.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bebauungsplan übersandt. Wir teilen ihnen mit, dass im Bereich ihrer Baumaßnahme, sich bereits bestehende Telekommunikationslinien (Tk- Linien), die auf dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind, befinden.</p> <p>Diese Tk- Linien sind für uns unverzichtbar. Wir bitten sie daher, uns eine Ersatztrasse zur Verfügung zu stellen, damit wir den Betrieb dieser Tk- Linien, während der Bauphase, aufrechterhalten können.</p> <p>Sollten von Ihnen Verkehrswege geplant sein, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden, so bitten wir im Zuge der Bauleitplanung, ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom auszuweisen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme zeitnah zu informieren, damit wir ggf. unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir um Mitteilung.</p>	<p>Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung der Erschließungsplanung. Hier werden die Anregungen berücksichtigt und mit der Deutschen Telekom AG Kontakt aufgenommen.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Abstimmung erfolgt im Zuge der weiteren Infrastrukturplanung. Hier werden auch die ggf. erforderlichen Interimzustände als auch die neuen Trassen abgestimmt. Die Verlegung der TK-Linien erfolgt innerhalb der öffentlichen Flächen.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Ein rechtzeitige Beteiligung und Koordinierung der einzelnen Leitungstrassen mit der Deutsche Telekom und anderen Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der weiteren Infrastrukturplanung.</p>
11	DeTe Immobilien Münster	siehe lfd. Nr. 10	<b>Kenntnisnahme.</b>
12	<b>Vodafone BW GmbH</b>  Schreiben vom 06.09.2023	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.07.2023.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
13	EnBW Kirchheim-Teck	Siehe lfd. Nr. 30	<b>Kenntnisnahme.</b>
14	<p><b>terrane BW GmbH</b> Schreiben vom 28.07.2023</p> <p><u>Anlagen:</u> Übersichtskarte Lageplan M 1:10.000 Übersichtskarte Lageplan M 1:25.000</p> <p><b>BIL- Anfrage</b> Schreiben vom 28.07.2023</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (<b>gilt nur für rot markierten Bereich</b>) liegen keine Anlagen der terrane bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a></b></p> <p>Nicht betroffen</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
15	<p><b>Polizeipräsidium Reutlingen</b> Schreiben vom 10.08.2023</p>	<p>Zu dem Bebauungsplan bestehen nach wie vor keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die in unserer Stellungnahme vom 22.06.2022 vorgebrachten Anregungen zur verkehrlichen Erschließung bestehen teilweise weiterhin. Die Verkehrsuntersuchung vom Büro Koehler &amp; Leutwein hat zwar die beiden Anschlüsse an den östlichen und westlichen Enden des Gebiets untersucht, jedoch die beiden zusätzlichen Zufahrten von der L 1200 am Umlandweg und Höhe Buchenweg nicht untersucht. Im Plan sind dort auch keine verkehrlichen Ertüchtigungen vorgesehen. Insofern verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.06.2022</p> <p>Ein Ausbau des östlichen Gebietsanschlusses beim Tobelwasen zum Kreisverkehr wurde untersucht und als leistungsfähig bewertet. Aus Sicht der Unfallprävention befürworten wir den Ausbau zum Kreisverkehr, da solche in aller Regel ein geringeres Unfallrisiko bergen als Lichtsignalgeregelter Kreuzungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die weitere Erschließungsplanung wird im Zuge der noch folgenden Infrastrukturplanung im Detail mit den Behörden abgestimmt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bezüglich der Gestaltung der innerhalb des Gebietes liegenden Verkehrsflächen möchte ich ebenfalls auf unsere Stellungnahme vom Juni 2022 verweisen.</p> <p><b>Stellungnahme vom 22.06.2022</b> Auf die ergänzenden Ausführungen des <b>Polizeipräsidiums Reutlingen</b> vom 22.06.2022 wird im Weiteren verwiesen:</p> <p>Zitat: „... zu dem Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.“</p> <p>Zur verkehrlichen Erschließung möchten wir dennoch folgende Anregungen vorbringen:</p> <p>1. <u>Erschließungsstraßen von der Landesstraße 1200</u></p> <p>Das Gebiet soll unter anderem von der L 1200 aus über mehrere Zuwegungen erschlossen werden. Am westlichen Rand über den bestehenden Kreisverkehr ‚Holzmadener Straße‘, am südöstlichen Rand über die bestehende Einmündung ‚Am Wasserrain‘ und dazwischen über zwei neue Einmündungen.</p> <p>Während die beiden bestehenden Zufahrten leistungsfähige Ausbaustände aufweisen (Kreisverkehr beziehungsweise separate Abbiegespuren) sind in den Bereichen der neu geplanten Zufahrten keine entsprechenden verkehrlichen Einrichtungen vorhanden.</p> <p>Eine leistungsfähige Erschließung erscheint ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen an der Landesstraße nicht möglich. Zudem wird sich durch den Bebauungsplan die verkehrsrechtliche Ortslage mit den Standorten der VZ 310/311 nichts ändern. Die Funktion der Landesstraße als überörtliche Verbindung bleibt unverändert.</p> <p>Aus den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren geht nicht hervor, ob an den neuen Einmündungen Aufweitungen der Landesstraße vorgesehen sind. Ohne entsprechende Ertüchtigung der Einmündungsbereiche ist eine zusätzliche Erschließung des Gebiets nicht zielführend.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><i>Wir halten es für vertretbar, auf die beiden neuen Anbindungen an die L 1200 gänzlich zu verzichten und den Erschließungsverkehr auf die drei außenliegenden Zufahrten zu konzentrieren (Kreisverkehr ‚Holzmadener Straße‘, ‚Zufahrt‘ ‚Am Wasserrain‘, ‚Tobelwasenweg‘).</i></p> <p><b>2. <u>Erschließungsstraße von der Landesstraße 1214</u></b></p> <p><i>Östlich des Gebietes erfolgt die Anbindung an die L 1214 an den bestehenden Knoten ‚Zeller Straße‘/ ‚Tobelwasenweg‘. Der vorhandene Knoten ist signalisiert. Der Ausbau zur Kreuzung erfordert eine Vollsignalisierung aller Knotenpunktzufahrten. Hierbei sollte auch eine überörtliche Radwegführung von Weilheim Richtung Göppingen einbezogen werden.</i></p> <p><i>Über diese Anbindung sollte die Haupteerschließung erfolgen, da sie der BAB-Anschlussstelle Aichelberg am nächsten liegt. Ein leistungsfähiger Ausbau des neu zu erstellenden Anschlussastes ist hierfür unabdingbar.</i></p> <p><i>Die bereits vorgesehene ‚Nordumfahrung‘ von Weilheim wird zu einer Entlastung des Knotens L 1200 / L 1214 führen. Insofern wird die nördliche Achse in das überörtliche Netz der Landesstraßen eingebunden und erhält die entsprechende Verkehrsbedeutung. Der Ausbau des Knotens ‚Zeller Straße‘/ ‚Tobelwasenweg‘ sollte daher im Hinblick auf die geänderten Hauptrichtungen erfolgen. Die Verkehrsströme lassen sich dann leichter zielgerichtet leiten.</i></p> <p><i>Möglicherweise bietet sich hier auch der Ausbau zu einem Kreisverkehr an, was zum einen den Vorteil einer baulichen Geschwindigkeitsbremse hätte und zum anderen eine zielneutrale Aufteilung der Verkehrsströme ohne priorisierte Fahrtrichtung.</i></p> <p><b>3. <u>Innere Verkehrsflächen</u></b></p> <p><i>Die innerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsflächen sind im Bebauungsplanfahren noch nicht konkretisiert und daher unstrukturiert dargestellt. Parkplätze sind erfahrungsgemäß in Industriegebieten oft nicht in erforderlicher Anzahl vorhanden.</i></p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><i>Wir regen daher vorsorglich schon in dieser Planungsphase an, Parkplätze auf öffentlichem Grund zu sorgen, um späterer Verlagerung von Parkverkehr in die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.</i></p> <p><i>Den Anliegern des neuen Gebietes werden Vorgaben hinsichtlich eigener Parkplätze gemacht. Allerdings dürfte die vorgegebene Stellplatzzahl auf Privatflächen nicht ausreichen, da durch die autobahnahe Lage des Gebiets eine große Zahl der Arbeitskräfte nach wie vor mit dem privaten Pkw zur Arbeit fahren dürfte. Eine geringe Zahl zur Verfügung stehender Parkplätze hat kaum Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der Beschäftigten. Dies können wir aus Erfahrung sagen. ...“</i></p>	
16	<b>Bundeswehr Dienstleistungszentrum Ellwangen</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
17	<b>Staatl. Schulamt Nürtingen</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
18	<b>Grund- und Hauptschule Weilheim</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
19	<b>BUND Kirchheim</b>	Siehe lfd. Nr. 20	<b>Kenntnisnahme.</b>
20	<b>Landesnaturausschussverband BW. e.V.</b> Schreiben vom 05.08.2023	<p>Wir danken für Ihr Schreiben und die Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme. Diese Stellungnahme erfolgt ergänzend zu den LNV-BUND-NABU-Stellungnahmen vom Juli 2022 und Januar 2023 für alle drei Verbände.</p> <p>I. Vorbemerkung</p> <p>Wir bekräftigen die in unseren Stellungnahmen vorgetragene grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan „Rosenloh“. Die Umweltverbände BUND, NABU und LNV lehnen die Bebauung des „Rosenloh“ und damit auch den vorgelegten Bebauungsplan mit der umfassenden industriellen Versiegelung des Gebietes und den ortsfremden Fabrikkoloss, vollumfänglich ab.</p> <p>II. Sachstand</p> <p>Bereits im Bürgerentscheid (April 2022) haben sich fast 1.500 Weilheimerinnen und Weilheimer gegen die Überbauung des „Rosenloh“ ausgesprochen. Dies vor dem Hintergrund einer</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Rahmen des Bürgerentscheid waren insgesamt ca. 8.000 Stimmberechtigte zugelassen. Die Wahlbeteiligung lag bei 61</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>sehr einseitigen Informationspolitik durch die Stadt Weilheim und den das Vorhaben unterstützenden Besuchen des Ministerpräsidenten Kretschmann. Ein erheblicher Anteil der Weilheimer Bürgerinnen und Bürger ist eindeutig gegen die Überbauung der Ackerflächen.</p> <p>III. Stellungnahme</p> <p>Unsere Stellungnahme begründet sich auf der Notwendigkeit des Schutzes der Böden und deren gerade für die Bekämpfung der Folgen des Klimawandels unverzichtbaren Leistungsfähigkeit. Die wirksame Bekämpfung des Klimawandels kann nur global erfolgen.</p> <p>Lokale, nationale oder auch EU-weite Strategien bleiben im Zusammenhang mit der Anreicherung von Kohlendioxyd in der Atmosphäre weitgehend wirkungslos. Umso wichtiger sind die vor allem im lokalen Handeln begründeten Strategien zur Abschwächung der Folgen des Klimawandels durch Erhaltung der dafür unverzichtbaren Ressourcen. Die Wirkung der geplanten Bebauung auf die entsprechenden Ressourcen wird nachfolgend erläutert.</p> <p>Forderungen zumindest zur Verringerung von Schädigungen der entsprechenden Ressourcen werden vorgetragen.</p> <p>1. Schutzgut Boden, Fläche</p> <p>Der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche ist zur Sicherung lokaler Nahrungsproduktion zwingend notwendig. Zur Befriedigung seiner Bedürfnisse an Nahrungsmitteln importiert Deutschland bereits heute große Flächenanteile über die dort angebauten landwirtschaftlichen Produkte. Es ist absehbar, dass das derzeitige Vorgehen, Getreide und Futtermittel in großem Umfang zu importieren (teilweise aus Übersee), nicht mehr lange aufrechterhalten werden kann. Die lokale Nahrungsmittelproduktion wird mittelfristig zur Ernährung der lokalen Bevölkerung an Bedeutung gewinnen. Eine weitere Steigerung von Nahrungs- und Futtermittelimporten nach Deutschland halten wir für ökologisch und moralisch nicht vertretbar. Der versiegelte Acker von heute ist die Mangelsituation von morgen.</p> <p>Eine kritische Prüfung mit einer sich daraus ergebenden Reduzierung des ausgewiesenen Flächenbedarfs ist bei der Planung „Rosenloh“ nicht zu erkennen. Es ist nicht nachhaltig</p>	<p>% (ca. 4.900 Stimmen). Ca. 70 % der Wahlbeteiligten (ca. 3.400 Stimmen) haben sich für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Rosenloh ausgesprochen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren, wird ein Bodenschutzkonzept im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet. Zudem wird im Umweltbericht der Flächenverbrauch behandelt und es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>für Weilheim, wertvolles Ackerland großflächig durch ortsfremde, flächenzehrende Industriefabriken einschließlich der für den Gewerbebetrieb erforderlichen Park- und Abstellplätze zu überbauen.</p> <p>Der Verlust der Umwelt- und Produktionsleistungen von Böden ist nicht auszugleichen (vgl. S. 30 des Umweltberichts zum Bebauungsplan). Der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche ist zur Sicherung lokaler Nahrungsp roduktion zwingend notwendig. Daraus ergibt sich unabdingbar die Inanspruchnahme von Böden zu minimieren und spätestens nach einer Übergangsfrist auf den weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche zu verzichten. Durch die Stadt wurde eine mögliche Reduzierung des ausgewiesenen Gebietes bisher nicht in Erwägung gezogen. Ein Konzept zum Ausstieg aus weiterem Flächenverbrauch liegt nicht nur nicht vor, sondern wird ausdrücklich abgelehnt.</p> <p>2. Schutzgut Wasser</p> <p>Eine wichtige Aufgabe des Bodens ist seine Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf. Hydrogeologisch wirkt der gewachsene Ober- und Unterboden als Schwamm, der sowohl bei Regen als auch bei der Schneeschmelze das Wasser aufnimmt, speichert und durch den sogenannten Interflow langsam abführt. Dadurch werden die natürlichen und künstlichen Quellen, die abgießenden Gräben und Bäche und letztlich auch der Grundwasserkörper kontinuierlich gespeist.</p> <p>Bei Starkregenereignissen müssen große Mengen an Oberflächenwasser aufgenommen oder bei Versiegelung ungepuffert abgeleitet werden. Trotz künstlicher Speicherbecken ergeben sich bei jeder Erweiterung der Bebauung größere Hochwasserspitzen und damit auch ein zunehmendes Gefährdungspotential für die Gewässermorphologie, Gewässergüte und Fauna/Flora der ableitenden, natürlichen Bachabschnitte.</p> <p>Die notwendige Anpassung an den Klimawandel erfordert eine Erhöhung des Speichervermögens von Böden und im Sinne vorsorgender Anpassung damit ausdrücklich die Vermeidung großflächiger Versiegelung. Die Verbände fordern ein umfassendes und unabhängiges Gutachten, das die Auswirkungen der verminderten Speicherwirkung auf den rundwasserhaushalt</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b>                  Aus dem Gebiet „Rosenloh“ darf nicht mehr Niederschlagswasser in die natürliche Vorflut abgeleitet werden, als dies bereits im Bestand der Fall ist. Entsprechende Regelungen sind im B-Plan aufgenommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung weiter detailliert. Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Form von Dachbegrünung, Retentionsbecken und Versickerung zurückzuhalten.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>sowie die Hydrologie und Morphologie der Oberflächengewässer zu verlässlich abbildet. Das schließt eine Darstellung konkreter Maßnahmen zur Vermeidung von Abflussspitzen und zur möglichen Verringerung der Auswirkungen der Bebauung auf Grundwasserleiter und Grundwasserstände ein. Fachlich geprüft werden muss vor allem, in welchem Umfang unterliegende Gemeinden die Folgen der Versiegelung mit einem erhöhten Wasserabfluss (Hochwasserrisiko) zu tragen haben.</p> <p>3. Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit</p> <p>Im Bürgerentscheid wurde die Zustimmung zu einem Gewerbegebiet abgefragt. Nun werden 60 Prozent des Gebietes „Rosenloh“ (16 ha), als Industriegebiet ausgewiesen. Für einen nicht ortsansässigen Industriebetrieb werden so erheblich höhere Schadstoff- und Lärmemissionen ermöglicht. Die Darstellungen im Umweltbericht mit Verweisen auf eingehaltene Grenzwerte sind zur Darstellung der zu erwartenden Mehrbelastungen ungeeignet.</p> <p>Die Schadstoff- und Lärmbelastungen für die Anwohner werden deutlich zunehmen. Neben dem Industrielärm wird auch der Verkehr und folglich auch der Verkehrslärm in allen Teilen Weilheims zu nehmen. Entlastet wird ausschließlich die Holzmadener Straße. Für alle anderen Straßen ergeben sich höhere Verkehrsbelastungen! Das höhere Verkehrsaufkommen und auch der dann folgende Stopp- und Go-Verkehr sorgen für eine höhere Schadstoff- und Lärmbelastung in Weilheim.</p> <p>4. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p> <p>Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind zumindest für die als besonders wertgebend gekennzeichneten Arten (Arten der Roten Liste und Vorwarnliste sowie Grünspecht und Neuntöter) die vollständig bearbeiteten Formblätter zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der LUBW vorzulegen.</p> <p>Begrüßt wird die Anlage eines Streuobstgürtels mit angestrebter Ost-West-Verbundfunktion zwischen „Rosenloh“ und BAB A8 als Ausgleich für entfallende Bestände. Die Pflege und Sicherung des Bestandes sind vertraglich dauerhaft sicherzustellen und mit den entsprechenden finanziellen Verpflichtungen zu</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung zu den Luftschadstoffimmissionen erstellt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass gesundheitliche Gefahren oder erhebliche Nachteile durch die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub> und Staub an den Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes ausgeschlossen sind. Die lufthygienische Vorbelastung im Plangebiet ist gering. Die Immissionswerte für die Jahresmittelwerte der 39. BImSchV sowie der TA Luft werden im Planfall deutlich unterschritten.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Alle potenziell betroffenen Arten sind ausreichend im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgehandelt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Maßnahmen werden dauerhaft rechtlich gesichert.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>hinterlegen. Die Übernahme der entsprechenden Verpflichtungen durch die Stadt Weilheim (öffentlicher Träger) ist ausdrücklich in die Planungen einzubeziehen.</p> <p>Artenschutzrechtliches Gutachten und Umweltbericht (S. 46) betonen zurecht die Notwendigkeit einer vorgezogenen Funktionalität von sogenannten CEF-Maßnahmen. Entsprechende Konkretisierungen werden in Folge nicht vorgenommen. Damit ist der Grundstein für die leider übliche Nicht-Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen gelegt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund fordern die Verbände für die ausgebrachten Nist- und Quartierkästen (CEF 1) begründete Zahlen für die zur Freigabe der Baufeldeinrichtung erforderlichen Besiedlung der entsprechenden Kästen (Brutvögel und Fledermäuse). Ohne solche Angaben ist einem überprüfbar vorgezogenen Ausgleich jegliche Grundlage entzogen.</p> <p>Wie textlich im Artenschutzgutachten dargelegt, minimieren die vorgeschlagenen Totholzpyramiden (CEF2) das Tötungsrisiko für totholzbewohnende Käfer. Die Pyramiden schaffen aber nicht den zwingend erforderlichen Ausgleich für den Entfall von Altbäumen. Entsprechenden Ausgleichsvorschlägen mit CEF-Charakter sehen die Verbände mit Interesse entgegen (2. B. Verpflanzung von Altbäumen).</p> <p>Für die CEF-Maßnahme zur Feldlerche sind aus dem Text die entsprechenden Ziele zwar ableitbar (Ersatz für 8 - 11 Reviere). Es fehlen aber Angaben zu möglicherweise auf den für Ausgleich vorgesehenen Flächen bereits vorhandenen Feldlerchenrevieren als Grundlage für das Erfolgsmonitoring. Mögliche Verdrängungseffekte erfüllen nicht die an den Ausgleich zu stellenden Anforderungen. Vielmehr müssen auf den entsprechenden Flächen zusätzliche neue Reviere entstehen. Wir weisen im Zusammenhang mit den Feldlerchenrevieren ausdrücklich darauf hin, dass vor Baustelleneinrichtung entsprechend besiedelte Reviere dokumentiert sein müssen. Wir bitten um eine detaillierte kartographische Festlegung und Darstellung der entsprechenden CEF-Flächen für die Feldlerche.</p> <p>Bezüglich der Tötung und Verletzung von Tieren durch Falleneffekte wie Gullys bitten wir um Ihre Antwort, wie die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen auf privatem Firmengelände</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Die Maßnahmen wurden im Umweltbericht, im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans weiter konkretisiert und werden dauerhaft rechtlich gesichert. Die Maßnahmen werden um ein Monitoring ergänzt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Verpflanzung von Altbäumen wird geprüft. Ggf. werden die Bäume nicht als Totholztorsi, sondern als lebende Bäume verpflanzt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht, im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans weiter konkretisiert. Die Erhöhung der Habitatqualität auf den Ausgleichsflächen durch die Anlage von Buntbrachen ermöglicht eine Verdichtung der Reviere, sodass auch bei evtl. bereits vorhandenen Revieren die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen sichergestellt ist. Die Funktionsfähigkeit wird über ein Monitoring geprüft.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>geprüft und regelmäßig kontrolliert werden soll? Die hierbei ausgewiesene Maschenweite von 2 cm für Gullydeckel ist zumindest für Jungtiere zu groß und muss daher kleiner definiert werden. Die genannte Maschenweite widerspricht im Übrigen auch den entsprechenden Angaben für kleinere Maschenweiten an Lichtschächten.</p> <p>Die Verbände fordern in Anlehnung an im Vorfeld zum Bürgerentscheid getätigte Versprechungen zur Nachhaltigkeit des Gebiets einschließlich eines vorbildlichen Ausgleichs von Eingriffen, die Konkretisierung von Verantwortlichkeiten für die Umsetzung und dauerhafte Erhaltung von Ausgleichsmaßnahmen. Die unter 7.2 aufgeführte Maßnahme „M2 Biotopverbund“ ist eine sehr gute Idee. Gerade diese Maßnahme erfordert eine dingliche Sicherung des Ausgleichs und insbesondere auch den Ausschluss einer späteren Gebietserweiterung nach Norden. Wir erwarten ein entsprechendes und detailliert ausgearbeitetes Konzept zur langfristigen Sicherung der zugesagten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich des vertraglich festgelegten Verzichts auf Anschlussbebauung gerne als Anlage zum Umweltbericht. Die entsprechende Sicherung umfasst dabei privates und öffentliches Eigentum.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung ist zwingend erforderlich und muss während der Bauphase eingerichtet werden. Ein hinreichend detailliertes Konzept mit entsprechenden Aufgabenbeschreibungen ist vorzulegen.</p> <p><u>Streuoobstwiesen</u> Streuoobstwiesen sind seit dem 31.07.2020 gem. § 33a Landesnaturschutzgesetz (Nat5chG) ab einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> geschützt. Im UG befinden sich mehrere Streuoobstwiesen. In der Begründung der FNP-Änderung weist die Stadt Weilheim selbst 3,7 ha Streuoobstwiesen im Planungsgebiet aus. Lediglich eine größere Streuoobstwiese am Ortsausgang Richtung Aichelberg soll nach aktuellem Stand erhalten bleiben. Ebenso gibt es im Plangebiet aber noch mehrere lt. "Begründung der Änderung des Flächennutzungsplan Rosenloh" der Stadt Weilheim "einzelne lückige Streuoobstbestände, deren flächenmäßige Einstufung unklar ist."</p> <p>Wir haben das Gebiet besichtigt und haben es uns auch im Geoportall der LUBW angeschaut:</p>	<p>Gullydeckel können nicht mit kleineren Maschenweiten umgesetzt werden, da ansonsten die Gefahr der Verstopfung und damit Funktionsunfähigkeit erhöht wird.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Maßnahmen werden rechtlich dauerhaft gesichert und über ein Monitoring kontrolliert.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Die Abgrenzung und Einstufung der Streuoobstbestände erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Esslingen. Entsprechend erfolgt die Stellung eines Antrags auf Umwandlung der betroffenen geschützten Streuoobstbestände. Hierfür wird eine Alternativenprüfung vorgenommen sowie die städtebaulichen Belange mit den natur- und artenschutzfachlichen Belangen abgewogen und das öffentliche Interesse an der Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen dargelegt.</p>



Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Unserer Meinung nach sind die einzelnen zusammenhängenden Streuobstflächen allesamt größer als 1.500 m<sup>2</sup> und damit gemäß § 33a NatSchG geschützt. Wir sprechen hier über einen Baumbestand von insgesamt gut 240 alten und jüngeren Bäumen. Ohne die als Grünfläche im FNP ausgewiesene Streuobstfläche verbleiben rund 160 Bäume, die - mehr oder weniger stillschweigend - dem Beton weichen sollen.</p> <p>Die Streuobstwiesen im Untersuchungsgebiet bieten laut Gutachten „... aufgrund der alten, zum Teil bereits abgestorbenen Obstbäume ein reiches Angebot an Höhlen und Spalten sowie Lebensraum für totholzbewohnende Arten. Die Grünlandnutzung auf den Streuobstwiesen wird überwiegend extensiv durchgeführt.“ Es handelt sich um hochwertige Bestände, die nicht im Zuge der Zuteilung von Ausgleichsflächen an tauschbereite Grundstücksbesitzer vernichtet werden dürfen!</p> <p>Auch im „Umweltbericht zum FNP-Änderungsverfahren Gewerbeflächenentwicklung Rosenloh auf Gemarkung der Stadt Weilheim an der Teck“ wären Änderungen erforderlich, um dem aktuellen Schutzstatus der Streuobstbestände Rechnung zu tragen. Die derzeitigen Ausgleichsmaßnahmen enthalten lediglich eine Empfehlung: „Neben den oben beschriebenen CEF-Maßnahmen sollte der Verlust, der für Pflanzen, Tiere und das Landschaftsbild durch die Überbauung der hochbedeutenden Obstwiesen verursacht wird, durch die Anlage neuer Streuobstwiesen oder die Erstpflege und Nachpflanzung auf bestehenden Streuobstwiesen auf Gemarkung Weilheim ausgeglichen werden.“ Dies entspricht nicht der aktuellen Gesetzeslage und ist somit nicht ausreichend. Im besten Falle sollten Eingriffe in die Bestände vermieden werden. Sofern dies nicht möglich ist, ist der genehmigte Eingriff entsprechend auszugleichen. Wir erkennen dabei nicht, wie der Verlust von Altbeständen funktional ausgeglichen werden könnte.</p> <p>Die Einholung eines neuen Artenschutzgutachtens, die Erstellung eines aktuellen Umweltberichtes und die Aktualisierung der Datenlage sind vor einer (der Zielabweichung wurde ja mittlerweile stattgegeben) für ein „ortsfremdes Unternehmen“ mit großflächiger Überbauung erforderlich. Unsere Erhebungen zufolge fallen alle Streuobstbestände unter §33aNatSchG. Weitere wertvolle Streuobstwiesen dürfen nicht durch die Zuteilung von Ausweich- und Tauschflächen vernichtet werden. Die</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Es erfolgt die Stellung eines Antrags auf Umwandlung der betroffenen geschützten Streuobstbestände und einem Ausgleich mit dem Faktor 2. Die Stadt Weilheim geht davon aus, dass eine Genehmigung bis Satzungsbeschluss vorliegt bzw. in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Abgrenzung und Einstufung der Streuobstbestände erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Esslingen. Entsprechend erfolgt die Stellung eines Antrags auf Umwandlung der betroffenen geschützten Streuobstbestände und einem Ausgleich mit dem Faktor 2.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Erreichung der ökologischen Funktion von Streuobstbeständen erfordert lange Vorlaufzeiten - Neupflanzungen sind zur Anerkennung als CEF-Maßnahme nicht geeignet! Auch die Beteiligten der Bürgerwerkstatt der Stadt Weilheim hatten dies als wichtiges Fazit: Keine Reduzierung aufs Minimum bei den Ausgleichsmaßnahmen!</p> <p>5. Schutzgut Klima, Luft</p> <p>Kaltluftgebiete und Frischluftschneisen für den Luftaustausch insbesondere im Zentrum der Stadt Weilheim werden durch die aktuelle Planung zerstört. Der Weilheimer Hauptluftstrom läuft direkt über die Flächen im Rosenloh, auf denen der mehrere hundert Meter lange Fabrikkoloss gebaut werden soll. Der geplante Fabrikkoloss in der aktuellen Ausrichtung wäre eine überdimensionale Barriere für die gesamte Weilheimer Frischluftversorgung, die dadurch dauerhaft behindert oder gar zum Erliegen gebracht wird.</p> <p>Besonders problematisch ist die durchgängige Höhe der Industriebauten von fünfzehn bis achtzehn Metern, die als massiver Riegel den Luftaustausch verhindern. Insbesondere im Sommer sind dann auch ohne Klimawandel in Weilheim Temperaturerhöhungen (Extremtemperaturen) im besiedelten Bereich die Folge. Eine Bebauung widerspricht auch hier den Zielen der erforderlichen Anpassungen an den Klimawandel. Der stark beeinträchtigte Luftaustausch wird zudem die Akkumulation von Luftschadstoffen (Feinstaub; Ozon) bei entsprechenden Wetterlagen bewirken. Grenzwertüberschreitungen sind nicht auszuschließen. Nicht nur in dieser Beziehung ist den Schlussfolgerungen im Umweltbericht zu widersprechen!</p> <p>6. Landschaft</p> <p>Dass das neue industrie- und Gewerbegebiet und insbesondere der ortsfremde Fabrikkoloss, das Landschaftsbild nachhaltig negativ bestimmen wird, kann - außer den Autoren des Umweltberichts (vgl. Umweltbericht Seite 35) - niemand abstreiten. Hinzu kommen großflächige geteerte Parkplätze für die Mitarbeiter. Dabei ist die Landschaft im Alb-Vorland ein oder sogar der größte Freizeit- und Naherholungs-Wert für die Weilheimer Bürgerinnen und Bürger. Dies belegen die Ergebnisse von</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Das Klimagutachten hat die Luftleitbahnen im Gebiet untersucht und entsprechende Handlungsanweisungen formuliert, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden (z. B. Höhe und Länge der Gebäude im Bereich des Hauptluftstroms) Es werden unterschiedliche Gebäudehöhen entsprechend den Erkenntnissen aus dem Gutachten in den einzelnen Baugebieten festgesetzt. Teilweise werden unterschiedliche Gebäudehöhen nur für Teilgebiete vorgesehen. Damit werden die erforderlichen Kaltluftschneisen vollumfänglich berücksichtigt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Es erfolgt eine randliche und innergebietliche Eingrünung des Gebiets mit Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) in Form von Pflanzgebotsen sowie Dachbegrünungen, die den Eingriff in das Landschaftsbild abmildern.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Umfragen, die von der Weilheimer Verwaltung im Rahmen des Strategischen Entwicklungskonzeptes durchgeführt wurden.</p> <p>Der Schaden, den das mit 30 ha überdimensionierte Industrie- und Gewerbegebiet mit der ortsfremden Großfabrik in der Weilheimer Landschaft anrichten würde, kann auch in Bezug auf das Landschaftsbild nicht ausgeglichen werden und wäre dauerhaft. Wir widersprechen ausdrücklich der im Umweltbericht auf Seite 35 vorgetragenen Auffassung, dass die Wirkungen auf das Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können und daher Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die entsprechenden Aussagen stellen neben anderen Fehlern und Einschätzungen die fachliche Qualität des Berichts insgesamt in Frage.</p> <p>Um die wertvolle und für die Gemeinde Weilheim seit Jahrhunderten charakteristische Streuobstwiesen- und Baumschullandschaft zu erhalten, müssen die Ziele des Flächennutzungsplans auch weiterhin auf eine lokale, umsichtig geplante und flächenschonende Eigenentwicklung beschränkt bleiben.</p> <p>7. Kumulative Effekte</p> <p>Wir begrüßen ausdrücklich die zu anderen Teilen in Widerspruch stehenden Aussagen des Umweltberichts im kurzen Kapitel zu den kumulativen Effekten (Kapitel 3.10). „Der Siedlungskörper wird [durch das Gebiet Rosenloh] in seiner Gesamtheit erweitert und landwirtschaftliche Flächen sowie vereinzelt Streuobstbestände und Flächen von Baumschulen gehen verloren. Die Bedeutung der Tier- und Pflanzenwelt nimmt erheblich an diesem Standort ab, da bei Umsetzung der Planung die Biodiversität, trotz Begrünung, im Geltungsbereich gesenkt wird.“</p> <p>IV. „Klimawerk“ als Bodenvernichter und Energieverschwendung</p> <p>Aus Umweltgesichtspunkten ist die Abwägung zwischen der für den Klimaschutz unverzichtbaren Erhaltung der Böden und der möglichen CO<sub>2</sub> Einsparung als Folge einer Freiflächenzehlenden Brennstoffzellenfabrik eine zentrale Frage. Die vom Umweltbundesamt (UBA) veröffentlichten Studienergebnisse zur Brennstoffzellentechnologie sind bezüglich der zu erwartenden Umweltwirkungen der Brennstoffzellenproduktion</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>                  Die Anregungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>von zentraler Bedeutung. Die Kernaussagen des USA sind deckungsgleich mit den Forschungsergebnissen des renommierten Fraunhofer Instituts.</p> <p>Die Verwendung von Wasserstoff im Verkehrssektor leistet demnach keinen wirklichen Beitrag zum Klimaschutz. Grund ist der sehr schlechte „Wirkungsgrad“ der Wasserstofftechnologie in der Mobilität. Drei Viertel der eingesetzten elektrischen Energie geht im Herstellungs- und Umwandlungsprozess als Wärme verloren. Das Umweltbundesamt geht davon aus, dass die Brennstoffzelle bei LKWs aufgrund der niedrigen Effizienz eine Nischenanwendung bleibt. Nach 30 Jahren Forschung ist das Potenzial zur Effizienzsteigerung bei dieser Technologie weitgehend ausgereizt. Aufgrund des hohen Energieverbrauchs und der hieraus resultierenden Energiekosten sind die Marktchancen der Brennstoffzelle im energieintensiven Fernverkehr gering.</p> <p>Es bleibt zu befürchten, dass auch aufgrund hoher öffentlicher Subventionen der geplante Fabrikoloss in Weilheim überdimensioniert und nicht ausgelastet sein wird. Ein marktorientierter und damit mehrstufiger Ausbau der Produktion wurde bisher nicht erkennbar in Betracht gezogen. Dieser könnte im kleineren Stil auf bereits vorhandenen Industrieflächen und damit vergleichsweise umweltverträglicher erfolgen. Einem technischen Entwicklungspfad voller Unsicherheit steht die gesicherte Zerstörung von Böden und Landschaft gegenüber.</p> <p>V. Schlussbemerkung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Als Natur- und Umweltschutzverbände verweisen wir abermals auf die weitergehend leichtfertige und unverantwortliche Zerstörung oder Beeinträchtigung der oben genannten "Schutzgüter" Boden - Wasser - Luft - biologische Vielfalt, die unsere Lebensgrundlage, die Grundlage für unsere Gesundheit und der unseres wunderbaren Planeten und die Grundlage unseres Wirtschaftens sind.</li> <li>2. Ist ein Ausgleich für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Fauna, Flora möglich? Die Realität des Klimawandels, die roten Listen und die zunehmende Abhängigkeit in der Nahrungsmittelproduktion von Fremdländern stehen eindeutig dagegen.</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>                      Im Umweltbericht werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Der von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft forcierte und durch leere Floskeln wie Wachstum, Wohlstand, Systemrelevanz legitimierte Flächenverbrauch bedient bei diesem Projekt - wie so oft im Umkreis, in Deutschland und weltweit - die Interessen der Industrie, für die der Bau auf der grünen Wiese immer noch die günstigste Alternative ist. Die Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbegebiete fast immer im Namen sogenannter Nachhaltigkeit, kann landauf, landab fast schon als "sportliche Disziplin" der Gemeinden bezeichnet werden. Doch ohne rasche Festlegung der "Netto-Null" im Flächenverbrauch, sind die Klimaziele wohl kaum zu erreichen.</p> <p>VI. Zusammenfassung</p> <p>In jeder den von uns thematisierten Schutzgutkategorien zeigen auch die vorliegenden Gutachten jeweils deutliche Verschlechterungen der Situation.</p> <p>Sollte die aus unserer Sicht nicht zu vertretende Bebauung von Rosenloh erfolgen, sehen wir die an effektives Monitoring gebundene Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Rahmenbedingungen und insbesondere das Monitoring der vollumfänglichen Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen als zwingend. In diesem Zusammenhang weisen wir gerne darauf hin, dass wir bei Feststellung von Abweichungen insbesondere gegen die Vorgaben des EU-Artenschutzrechts die Klageberechtigung besitzen und bei gegebener Rechtswidrigkeit auch klagewillig sind.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Im Umweltbericht werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, deren Umsetzung über ein Monitoring kontrolliert wird. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt</p>
21	<b>Gemeindeverwaltung Aichelberg</b> Schreiben vom 15.08.2023	seitens der Gemeinde Aichelberg bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Rosenloh“.	<b>Kenntnisnahme.</b>
22	<b>Gemeinde Bissingen an der Teck</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
23	<b>Gemeinde Holzmaden</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
24	<b>Bürgermeisteramt Neidlingen</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
25	<b>Gemeindeverwaltung Ohmden</b> Schreiben vom 21.06.2022	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
26	<b>Gemeinde Zell u. A.</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
27	<b>Gemeinde Bad Boll</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
28	Stadt Kirchheim unter Teck	Keine Stellungnahme eingegangen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
29	NABU Teck	siehe lfd. Nr. 20	<b>Kenntnisnahme.</b>
30	Netze BW GmbH Schreiben vom 06.09.2023	<p>Für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 8. Juli 2022, die weiterhin Gültigkeit hat. Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p> <p><u>Stellungnahme vom 08.07.2022</u>  <u>Anlage</u>  <i>Übersichtsplan geplante Standorte Trafo</i></p> <p><u>Stellungnahme Strom:</u>  <i>Für die elektrische Versorgung des Planbereichs bitten wir um Ausweisung von drei Stationsstandorten. Die Trafostationen sollten von einer öffentlichen Straße her zugänglich sein und benötigen einen Platzbedarf von ca. 5,5m x 4,5m. Aus unserer Sicht haben wir jeweils einen geeigneten Bereich im angehängten Planausschnitt eingezeichnet.</i></p> <p><u>Stellungnahme Gas:</u>  <i>Eine Erschließung kann aus dem vorhandenen Netz erfolgen, welches hierfür erweitert werden muss. Die Netze BW GmbH wird jedoch erst anhand der tatsächlichen Nachfrage und unter Beachtung der wirtschaftlichen Kriterien über eine Erweiterung des Gasnetzes entscheiden. Daher möchten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren und um möglichst frühzeitige Mitteilung des geplanten Baubeginns bitten. Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>  <i>Die Planungen der Trafostationen werden im weiteren Verfahren und während der Konkretisierung der Erschließungsplanung berücksichtigt.</i></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>