



Stadt Weilheim an der Teck

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand: 10.07.2023

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist bis 15.07.2022	
		Verlängerung bis	Stellungnahme eingegangen am
1	Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		15.07.2022
2	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		01.07.2022
3	Handwerkskammer Stuttgart		14.06.2022
4	IHK Nürtingen		Keine Stellungnahme
5	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		Keine Stellungnahme
6	DB Service Immobilien GmbH		14.07.2022
7	Verband Region Stuttgart		14.07.2022
8	Landratsamt Esslingen	29.07.2022	28.07.2022
9	Amprion GmbH		22.06.2022
10	Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 22 Stuttgart / Produktionsmanagement PB 1		Keine Stellungnahme
11	DeTe Immobilien Münster		siehe lfd. Nr. 10
12	Vodafone BW GmbH		Keine Stellungnahme
13	EnBW Kirchheim-Teck / Netze BW		08.07.2022
14	terranets BW GmbH		13.06.2022
15	Polizeipräsidium Reutlingen		Keine Stellungnahme

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist bis 15.07.2022	
		Verlängerung bis	Stellungnahme eingegangen am
16	Bundeswehr Dienstleistungszentrum Ellwangen		Keine Stellungnahme
17	Staatl. Schulamt Nürtingen		20.06.2022
18	Grund- und Hauptschule Weilheim		Keine Stellungnahme
19	BUND Kirchheim		12.07.2022
20	Landesnaturausschussverband BW. e.V.		12.07.2022 13.07.2022
21	Gemeindeverwaltung Aichelberg		Keine Stellungnahme
22	Gemeinde Bissingen an der Teck		Keine Stellungnahme
23	Gemeinde Holzmaden		28.06.2022
24	Bürgermeisteramt Neidlingen		Keine Stellungnahme
25	Gemeindeverwaltung Ohmden		21.06.2022
26	Gemeinde Zell u. A.		Keine Stellungnahme
27	Gemeinde Bad Boll		14.06.2022
28	Stadt Kirchheim unter Teck		08.07.2022
29	NABU Teck		14.07.2022

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 15.07.2022</p> <p><u>Anlage 1</u> Darstellung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft</p> <p><u>Anlage 2</u> Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 11.05.2022</p>	<p>Anbei übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme nebst Anlagen zum vorbezeichneten Vorhaben.</p> <p>Leider konnten Sie uns die Begründung aus zeitlichen Gründen im Vorfeld nicht zur Vorabstimmung zukommen lassen. Ansonsten hätten wir unsere nunmehr im formalen Verfahren geäußerten Hinweise gerne bereits vorab mit Ihnen besprochen.</p> <p>Für Rückfragen bzw. zur weiteren Abstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3, 4, 5 und 8 zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>Raumordnung Parallel zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans der vVG Weilheim an der Teck wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Norden Weilheims, nördlich der L1200 im Wesentlichen sowohl ein Industrie- und Gewerbegebiet für den kommunalen Eigenbedarf als auch für die Ansiedlung der cellcentric GmbH & Co. KG (Brennstoffzellentechnik) auf ca. 35 ha Fläche geplant.</p> <p>Auch wenn sich bereits die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingehend mit den maßgeblichen Aspekten der Planung befasst, sind diese auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten. Um Wiederholungen zu vermeiden, kann auch mit (konkreten) Verweisungen gearbeitet werden.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht werden vorliegend insbesondere der Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB sowie die betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Beschränkung auf Eigenentwicklung gem. Plansatz (PS) 3.1.5 (Z) LEP 2002 i.V.m. PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Stuttgart, Regionaler Grünzug gem. PS 3.1.1 (Z) Regionalplan, Gebiet für die Landwirtschaft gem. PS 3.2.2 (G) Regionalplan und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gem. PS 3.2.1 (G) Regionalplan) nicht bzw. nicht hinreichend abgehandelt. Wir bitten, dies nachzuholen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. 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.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Insbesondere ist Weilheim gem. PS 3.1.5 (Z) LEP 2002 i.V.m. 2.4.2 (Z) Regionalplan Stuttgart als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt, d. h. die Stadt ist auf die Erhaltung ihrer gewachsenen Struktur und deren angemessener organischer Weiterentwicklung beschränkt. Bei der Fa. cellcentric handelt es sich nicht um ein bereits in Weilheim ansässiges Unternehmen. Die insoweit geplante Neuansiedlung des Unternehmens löst daher einen Zielkonflikt aus. Gem. § 24 Landesplanungsgesetz kann das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ein solches Zielabweichungsverfahren wird derzeit vorbereitet. Bis zum Abschluss des Verfahrens müssen unsererseits Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Beschränkung auf Eigenentwicklung geäußert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass die unter Ziff. A.1. auf S. 5 erwähnten Betriebsneugründungen nur im Rahmen der Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur möglich sind.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den geplanten Gewerbegebieten wird begrüßt. Im Hinblick auf die Vermeidung von Agglomerationen gem. PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan sind Einzelhandelsnutzungen jedoch auch in den geplanten Industriegebieten auszuschließen.</p> <p>Weiterhin wird die Stadt Weilheim in der Begründung als Untzentrum bezeichnet. Gem. PS 2.3.4 (Z) Regionalplan handelt es sich jedoch um ein Kleinzentrum. Wir bitten um entsprechende Korrektur.</p> <p>Schließlich regen wir an, die voneinander abweichenden Flächenangaben im Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren anzugleichen.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung. Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle 1 bis Gle 3) werden Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen.</p> <p>Lediglich im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel ausgeschlossen.</p> <p>Berücksichtigung Die Begründung wurde entsprechend geändert.</p> <p>Berücksichtigung Die Flächenangaben wurden entsprechend angeglichen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Landwirtschaft Abteilung 3 - Landwirtschaft - des RPS hat sich dazu bereits mündlich im Mai 2022 geäußert; dabei wurden auch Problemfelder diskutiert.</p> <p>Das Gewerbegebiet soll eine Fläche von 27 ha umfassen (Realisierung ggf. in Abschnitten). Die Planung würde zu einem Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Standorte führen. In der Flurbilanz sind die Flächen als Vorrangflur Stufe II gekennzeichnet. Gebiete der Vorrangflur Stufe I/II sind aufgrund ihrer natürlichen und agrarstrukturellen Merkmale gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollen dieser vorbehalten bleiben und nicht für Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe II wie im vorliegenden Plangebiet, sollten ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Damit bestehen erhebliche Bedenken bzgl. der öffentlichen Belange der Landwirtschaft. Dies gilt umso mehr, als auf der Gemarkung bereits hohe Flächenverluste stattgefunden haben und das projektierte Vorhaben weitere Entwicklungen nach sich ziehen wird.</p> <p>In Anbetracht der Inanspruchnahme der Flur wird darum gebeten, dass die Landwirtschaft als hauptsächlich betroffener Flächennutzer in den Unterlagen hinreichend Darstellung findet (Schutzgut Fläche / Kapitel Landwirtschaft / Flur). Wie bereits im Mai diskutiert, ist die frühe und ordnungsgemäße Darstellung der öffentlichen landwirtschaftlichen Belange dringend erforderlich um eine qualifizierte Abwägung zu ermöglichen.</p> <p>Im Detail (und als Projektion auf Orthophoto):</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Einstufung des Plangebietes nach Flurbilanz* in Vorrangflur Stufe I/II ergänzt um die weitere Differenzierung nach Flächenbilanz in Vorrangfläche Stufe I/II (*Flurbilanz kann über LEL bezogen werden) • die Differenzierung in Ackerbau, Grünland und ggf. Sondernutzungen (Ökolandbau, Obst, Gemüse, Baumschulen, Beregnung ...) 	<p>Berücksichtigung. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die Aussage, dass erhebliche Flächenverluste stattgefunden haben, kann sich nur auf die neue Schnellbahnstrecke Stuttgart – Ulm beziehen, dieses Projekt liegt jedoch nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Weilheim an der Teck und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren „Rosenloh“.</p> <p>Berücksichtigung. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Belange werden im Umweltbericht dargestellt (Schutzgut Fläche). Die Flurbilanz (vgl. Umweltbericht - Schutzgut Fläche in Kapitel 2.5 und Abbildung 3) stellt für den Geltungsbereich hauptsächlich Vorrangflur 2 (ca. 28,6 ha) und z.T. Vorrangflur 1 (ca. 2,3 ha) dar.</p> <p>Berücksichtigung. Die Unterlagen zum Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt (siehe Schutzgut Fläche)</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Erschließung / Wegenetz (Zerschneidung der Flurstücke durch Umgehungsstraße im N), Flächenmanagement auch kleiner / unförmiger Restflächen/Zwickel in Schutzgut Fläche. Da ein Flurneuordnungsverfahren nicht beabsichtigt ist, ist hier die Kommune gefragt.</p> <p>Über die öffentlichen landwirtschaftlichen Belange hinaus sind ggf. einzelbetriebliche Belange darzulegen (Existenzgefährdungen, Pferdehof etc.).</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Details zum Eingriffs-Ausgleich im Laufe des Verfahrens unter Mitwirkung der örtlichen Landwirtschaft erfolgen sollten. Auch ist die Verwendung von Restflächen/Zwickeln hierfür zu prüfen. Siehe hierzu auch Anlage 1 anbei.</p> <p>Für das weitere Verfahren wird um eine weitere und frühe Beteiligung gebeten. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Cornelia Kästle, 0711/904-13207, Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen Referat 46.2 nimmt folgenermaßen Stellung: Als Luftfahrtbehörde des Landes bedanken wir uns für die Beteiligung in der o.a. Änderung des Flächennutzungsplans. Aus luftrechtlicher Sicht können wir Ihnen mitteilen, dass für das geplante Gebiet keine luftrechtliche Betroffenheit festgestellt werden kann.</p> <p>Referat 47.3 nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Untersuchungsgebiet befindet sich entlang der L 1200 / Freie Strecke u. ODV / sowie an der L 1214 / ODV /. • Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Anbaubeschränkungen gemäß Straßengesetz BW. Diese gelten nicht nur für Hochbauten, sondern auch für Werbeanlagen jeglicher Art. 	<p>Kenntnisnahme. Es fanden bereits mit den betroffenen Betrieben Gespräche statt, aus denen hervorging, dass grundsätzlich eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bewirtschafter vorhanden ist. Von der Planung sind weitgehend Nebenerwerbslandwirte betroffen. Eine Existenzgefährdung ist nicht zu erkennen. Beim „Pferdehof“ handelt es sich nicht um einen Wirtschaftsbetrieb, sondern um eine Hobby-Pferdehaltung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichts erstellt. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden lediglich Restflächen in bestehenden Streuobstgebieten und eine Ökokonto-Maßnahme herangezogen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wurde mit dem Regierungspräsidium Kontakt aufgenommen. Die Ortsdurchfahrts-Grenze wird im weiteren Verfahren verschoben. Ein entsprechender Antrag wird hierzu vorbereitet. Die Darstellung eines Anbauverbots entlang der L1200 im Bebauungsplan „Rosenloh“ ist daher nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich des Anbauabstandes im konkreten Fall erfolgt durch Ref. 42 / hier: Herr Grothe / noch eine Abstimmung mit dem LRA Esslingen. Sofern bezüglich der gesetzlichen Anbaubeschränkungen Abweichungen erfolgen sollten, wird Ref. 42 das Ref. 47.3 darüber informieren. • Des Weiteren weisen wir noch darauf hin, dass die Landesstraße 1200 zeitnah heruntergestuft werden soll. <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Karsten Grothe, 0711/904-14224, Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung-@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p>Umwelt Wasser/Boden:</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Durch die Planung sind infolge Versiegelung und Verdichtung mittel- bis hochwertiger Böden erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Überplanung von Böden auf derart großen Flächen für künftige gewerbliche Nutzungen bedarf einer kritischen Überprüfung und strikten Beschränkung auf den tatsächlichen Bedarf. Der Bedarf wurde insbesondere mittels Befragung der ortsansässigen Betriebe im Jahr 2016, aktualisiert durch Darlegung der tatsächlichen Anfragen in den Jahren 2020 bis 2022, sowie einer Betrachtung der gewerblichen Flächeninanspruchnahme in der Vergangenheit und darauf basierender Hochrechnung des Bedarfs bis zum Jahr 2035 dargelegt. Dennoch ist ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Schutzgut Boden unerlässlich. Es ist insoweit sicherzustellen, dass kompakt und flächensparend geplant wird und die Flächen erst dann ihrer bisherigen Nutzung entzogen werden, wenn unmittelbarer Realisierungsbedarf besteht.</p> <p>Die Quantifizierung der Eingriffe in den Boden ist im Stadium der detaillierten Planung nach den Kriterien des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW, 2010) auf Grundlage der digitalen Bodenkarte (BK50, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Maßstab 1:50000, mit Fokus auf die Gesamtbewertung bei landwirtschaftlicher Nutzung) in Bodenwerteinheiten / Ökopunkten vorzunehmen.</p>	<p>Berücksichtigung. Wurde im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts berücksichtigt. Darüber hinaus wurde ein entsprechender Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Es sind Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen anzustreben und gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist für eine sinnvolle Verwertung humosen Oberbodenmaterials auf Ackerflächen die digitale „Suchraumkarte Bodenauftrag“ der LUBW heranzuziehen.</p> <p>Zusätzliche Inanspruchnahmen des Schutzguts Boden im Zusammenhang mit anderen Kompensationsmaßnahmen gilt es zu vermeiden.</p> <p>Für die Planung und Ausführung der einzelnen Abschnitte des Vorhabens sowie für Erschließungsmaßnahmen sind jeweils Bodenschutzkonzepte zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu erstellen, unter Beachtung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Diese werden auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) durch den Vorhabenträger erstellt und der örtlich zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vor Baubeginn vorgelegt. Eine ausreichend qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung hat die Planausführung mit dem Ziel der erfolgreichen Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes zu überwachen. Sie ist auf Grundlage des LBodSchAG, § 2 Abs. 3 nach Vorgabe der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde durch den Vorhabenträger zu bestellen.</p> <p>Die Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes liegen in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde und sind von dieser wahrzunehmen.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung: Bodenschutz: Herr Dr. Ulrich Mack, 0711/904-15217, Ulrich.Mack@rps.bwl.de Wasserversorgung/Grundwasserschutz: Frau Karin Alebrand, 0711/904-15206, Karin.Alebrand@rps.bwl.de</p>	<p>Berücksichtigung. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichts erstellt.</p> <p>Berücksichtigung. Wurde im Rahmen des Umweltberichts zur Entwurfs offenlage aufgearbeitet. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes erfolgt durch die bodenkundliche Baubegleitung, die bereits frühzeitig herangezogen wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Industrie:</u> Im Nachgang zur unserer Stellungnahme vom 13.05.2022 zum „Gewerbegebiet „Rosenloh“ in Weilheim/Teck - Ansiedlung der Fa. Cellcentric“ wurden die vorgelegten Unterlagen nochmals bzgl. der Störfallbelange des § 50 BImSchG sowie der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) geprüft. Die Ausweisung von Industriegebieten (GI 1-3) im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Rosenloh mit den entsprechenden Nutzungsfestlegungen wird begrüßt. Die hierdurch entstehenden Abstände zu möglichen Schutzobjekten i.S. von § 50 BImSchG und § 3 Abs. 5 c BImSchG für etwaige Betriebsbereiche in den Industriegebieten GI 1 mit einer Wasserstoffproduktionsstelle und Tankstelle sowie GI 2 mit der Batteriezellenfertigung von Cellcentric werden als ausreichend erachtet.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung: Herr Frank Kretschmer, 0711/904-15469, frank.kretschmer@rps.bwl.de</p> <p><u>Naturschutz:</u> 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>Die Fauna-Erfassungen sind aus dem Jahr 2017 und daher dieses Jahr 5 Jahre alt. Nach überwiegender Interpretation drohen die beurteilungsrelevanten Daten zu veralten, wenn sie älter als 5 Jahre sind. Faunistische Kartierungen, die älter als 5 Jahre sind, sollten deswegen einer Plausibilitätskontrolle unterzogen werden, die mindestens auf einer faunistischen Potenzialabschätzung beruht. Das weitere Vorgehen diesbezüglich ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Esslingen abzustimmen.</p> <p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass geplante Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Es erfolgte eine Bewertung im Rahmen des Umweltberichts. Die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Rahmen des Streuobstausgleichs nach § 33a NatschG BW stärkt den Biotopverbund.</p> <p>Berücksichtigung. Es wurden ergänzend in den Jahren 2022 und 2023 erneute faunistische Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.</p> <p>Berücksichtigung. Die Anbringung von Nistkästen, das Aufstellen von Totholztorsi und Feldlerchenmaßnahmen können mit wenig Vorlauf durchgeführt werden und werden frühzeitig umgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p><u>Ergänzende Hinweise:</u></p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eckverglasungen möglichst auszuschließen. • Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html; https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/ser-vice/publikationen/ (Stichwort: Außenbeleuchtung). • Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. http://www.arten-schutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/ (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich). 	<p>Berücksichtigung. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet und im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Umweltbericht dargelegt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. • Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. • Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitats für zahlreiche Tierarten geschaffen. <p>Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung: Herr Claudius Kitz, Referat 55, 0711/904-15509, Claudius.Kitz@rps.bwl.de Frau Ella Rübesam, Referat 56, 0711/904-15611, Ella.Ruebesam@rps.bwl.de,</p> <p>Landesamt für Denkmalpflege Seitens der archäologischen Denkmalpflege kann zum jetzigen Zeitpunkt auf eine fachliche Stellungnahme verzichtet werden. Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aufgrund der Größe der überplanten Fläche ist allerdings die Wahrscheinlichkeit, dass bislang unbekannte archäologische Denkmale berührt werden sehr hoch. Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom 11.05.2022 (siehe Anlage 2 anbei) bereits darauf hingewiesen.</p> <p>Die Stadt Weilheim steht mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Blick auf anstehende Prospektionsmaßnahmen bereits in Kontakt.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Prospektionsmaßnahmen haben bisher im Plangebiet noch nicht stattgefunden, aufgrund der noch fehlenden Flächenzugriffe. Dies wird im weiteren Verlauf geklärt. Ein Hinweis hierzu wurde in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</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 KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2	<p>Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 01.07.2022</p> <p><u>Anlage</u> TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieur- geologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p>Boden Das Schutzgut Boden ist im UVP zum geplanten Vorhaben umfangreich berücksichtigt. Generell der Hinweis, dass nach Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) § 2 (3) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Vorhabensplanung/-durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Ein geologisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt.</p> <p>Berücksichtigung. Wurde im Rahmen des Umweltberichts zur Entwurfs offenlage aufgearbeitet. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts erfolgt durch die Bodenkundliche Baubegleitung, die bereits frühzeitig herangezogen wird.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Mineralische Rohstoffe Im Großteil des Plangebiets besteht der Baugrund nach den vorliegenden geologischen Informationen wahrscheinlich aus mehrere Meter mächtigem Löss/Lösslehm, der verwitterten Tonsteinen der Opalinuston-Formation des Mittleren Juras aufliegt. Diese Gesteine sind als Ziegeleirohstoff geeignet.</p> <p>Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).</p> <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Wurde im Rahmen des Umweltberichts zur Entwurfs offenlage aufgearbeitet. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts erfolgt durch die Bodenkundliche Baubegleitung, die bereits frühzeitig herangezogen wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
3	Handwerkskammer Stuttgart Schreiben vom 14.06.2022	Wir begrüßen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und haben weder Bedenken noch Anregungen hierzu.	Kenntnisnahme.
4	IHK Nürtingen	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.
5	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.
6	DB Service Immobilien GmbH Schreiben vom 14.07.2022 <u>Anlagen</u> Landschaftspflegerischer Begleitplan Maßnahmenplan Landschaftspflegerische Ausführungsplanung LBP-Maßnahme A5 LBP-Maßnahme A5	<p>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.</p> <p>Stellungnahme PSU: 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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. 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.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
7	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 14.07.2022	<p>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:</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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. 3. Der Regionale Grünzug wird mit der Planung in diesem Bereich ausgeformt. <p>Dem Beschluss gingen folgender Sachvortrag und folgende Regionalplanerische Wertung voraus:</p> <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. 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</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Zielabweichungsverfahren ist abgeschlossen.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung. 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> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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. 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.</p> <p>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.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden folgende Bruttoflächen festgesetzt: rund 8 ha Gewerbegebiet, 18 ha Industriegebiet, 6 ha Verkehrs- und Versorgungsflächen und 3 ha Grünflächen.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Regionalplanerische Wertung:</u> <i>Bedarf:</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. 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. 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. Die vorliegende Planung kann insofern als funktionale Weiterentwicklung eines bestehenden Regionalen Gewerbeschwerpunkts 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. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass das neu entstehende Gewerbeflächenpotenzial ggf. im Rahmen der Fortschreibung</p>	<p>Kenntnisnahme. 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.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>des Flächennutzungsplans bei der Bedarfsbestimmung zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren ist.</p> <p><i>Regionaler Grünzug:</i> Das Plangebiet grenzt an einen nördlich gelegenen Regionalen Grünzug. Der Regionale Grünzug wird mit der Planung in diesem Bereich ausgeformt.</p> <p><i>Einzelhandel:</i> 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 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung. 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>
8	Landratsamt Esslingen Schreiben vom 28.07.2022	<p>Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Weilheim an der Teck nördlich der Landesstraße (L) 1200 und westlich der L 1214 im Gewann „Rosenloh“. Das Plangebiet wird in Richtung Norden durch den regionalen Grünzug begrenzt. Bislang wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der weitüberwiegende Teil der Fläche wird dabei intensiv landwirtschaftlich als Acker- oder Baumschulflächen genutzt. Ein kleinerer Teil wird als Grünlandfläche genutzt, welche teilweise mit Obstbäumen bestanden ist.</p> <p>Die ca. 35 ha große Fläche soll im Wesentlichen als „Gewerbegebiet (GE)“ und „Industriegebiet (GI)“ festgesetzt werden. Ziel ist es, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für das örtliche</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Gewerbe und für die Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG (Brennstoffzellentechnik) zu ermöglichen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Parallel (Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck geändert werden (19. Änderung des Flächennutzungsplanes — gewerbliche Baufläche „Rosenloh“).</p> <p>Das Landratsamt wurde gebeten, anlässlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.</p> <p>Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>I. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u></p> <p>1. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u> Frau Miriam Haag, Tel. 0711 3903-42455</p> <p>Der Vorentwurf enthält sowohl in der Begründung als auch im Textteil Festsetzungen zur Niederschlagsbewirtschaftung, sicherfähigen Bodenbelägen und Dachbegrünung (soll zu mindestens 70% und in Kombination mit Solar-/ Photovoltaikanlagen umgesetzt werden).</p> <p><i>Zitat: „Konkretisierung der Festsetzungen zur Behandlung und Abführung des Niederschlagswassers erfolgt nach Vorliegen des Gesamtentwässerungskonzepts bis zur Entwurfsoffenlage. Entsprechend dem noch zu erstellenden Entwässerungskonzept entweder in Form von Zisternen oder innerhalb von Retentionsflächen. Die begrünten Dächer dienen als zusätzlicher Puffer“.</i></p> <p>Die Entwässerung soll gemäß dem Vorentwurf als Trennsystem ausgeführt werden und entspräche somit den Vorgaben des § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz.</p> <p>Bei der weiteren Bauleitplanung (vorbereitend und verbindlich) ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Niederschlags- und das Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Möglichkeit zur Niederschlagsversickerung im Plangebiet wird durch ein geotechnisches Gutachten widerlegt. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit dem WBA sollte möglichst frühzeitig erfolgen.</p> <p>Bei der nächsten Schmutzfrachtberechnung ist das Gebiet entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
		<p>2. <u>Grundwasserschutz/ Wasserversorgung</u> Herr Ulf Stein, Tel. 0711 3902-42481</p> <p>Es werden keine Bedenken erhoben, mit dem Hinweis unter Punkt C.6 des Textteils besteht Einverständnis.</p> <p>Seitens des WBA wurde nicht geprüft, ob die gegenwärtige Versorgungsstruktur (Bezugsrechte, Speichergrößen, Löschwasserreserve) der öffentlichen Wasserversorgung auch für das Plangebiet ausreicht. Die Planungsträgerin hat dies eigenverantwortlich durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>3. <u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Frau Paula Mayer-Gruner, Tel. 0711 3902-44327</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt. Wird bei der nächsten Schmutzfrachtberechnung als gesamte Fläche berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Im weiteren Verfahren sind Festsetzungen zu treffen, die baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ minimieren und einen möglichst schonenden Umgang mit der Materie 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: https://maps.lgrb-bw.de/ unter → 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> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Die Vorgaben der DIN 19639, Ausgabe 2019-09 und DIN 19731, Ausgabe 1998-05 sind zu beachten. ◦ 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. ◦ 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 	<p>Berücksichtigung. Wurde im Rahmen des Umweltberichts zur Entwurfs offenlage aufgearbeitet. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts erfolgt durch die bodenkundliche Baubegleitung, die bereits frühzeitig herangezogen wird.</p> <p>Kenntnisnahme. 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>Kenntnisnahme Ein Hinweis zur bodenkundlichen Baubegleitung wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>(Ober-) Bodenstandorte, die Beschreibung eines angepassten Maschineneinsatzes und die Verwendung des Bodenmaterials (Umlagerungs-/ Verwertungskonzept von Oberboden und kulturfähigem Unterboden) mit Ausweisung ausreichender Zwischenlagerflächen enthalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 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. <p>Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <p>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.</p> <p>Es wird angeregt, die geltenden DIN-Normen und Gesetz Grundlagen 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.</p>	<p>Berücksichtigung. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme. 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.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
		<p>II. <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791</p> <p>1. <u>Vogelschutzgebiet/ FFH-Vorprüfung</u></p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Das Plangebiet grenzt an das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Nummer 7323-441). Um eine Betroffenheit der Natura 2000 Schutzziele ausschließen zu können, ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen.</p>	<p>Berücksichtigung. Eine entsprechende Vorprüfung wurde im Rahmen des Umweltberichts erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>
		<p>2. <u>Umweltbericht</u></p> <p>Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans Gewerbeflächenentwicklung „Rosenloh“. Für das Bebauungsplanverfahren ist unter anderem eine Ergänzung der Unterlagen um die fehlende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für ein Vorhaben in diesem Größenverhältnis eine pauschale Beschreibung des Ausgleichs durch "die Anlage von mehr Streuobstflächen und Aufforstung bestehender Flächen um Weilheim" nicht ausreicht. Es wird gebeten, detaillierte Planungsunterlagen mit Darstellung des beabsichtigten Ausgleichs vorzulegen.</p> <p>Ferner sind noch die möglichen Stickstoffauswirkungen der Firma cellcentric GmbH & Co KG (Brennstoffzellentechnik) auf die Umwelt zu untersuchen (vergleiche hierzu auch die Ausführungen unter XIII.3.).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet und die die Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert.</p> <p>Berücksichtigung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lufthygienische Untersuchung erarbeitet und die Stickstoffauswirkungen untersucht. Die Untersuchung wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>
		<p>3. <u>Artenschutz/ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</u></p> <p>Die saP bezieht sich ebenfalls auf das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren.</p> <p>Die faunistischen Untersuchungen fanden 2017 statt und sind damit fünf Jahre alt. Nach fünf Jahren ist es erforderlich, die Ergebnisse einer faunistischen Untersuchung zu plausibilisieren.</p> <p>Ferner wird in der Habitatpotenzialanalyse das Vorkommen zahlreicher Artengruppen unter teils sehr lückenhafter Argumentation vollständig ausgeschlossen. Die Arten werden daher in der späteren saP 2018 nicht erneut aufgegriffen, so dass diese Untersuchung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte erneut durchzuführen ist. Sowohl die saP als auch der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Eine faunistische Untersuchung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nochmals durchgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Umweltbericht werden bei Maßnahmenbeginn veraltet sein und sind daher erneut zu erstellen, da ein Vorkommen geschützter Arten dann nicht mehr gesichert ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der höheren Naturschutzbehörde für die gegebenenfalls eintretenden Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz von streng geschützten Arten nach der FFH-Richtlinie, Anhang IV oder europäischen Vogelarten gemäß der Europäischen Vogelschutzrichtlinie erforderlich sein könnte.</p> <p><u>Artengruppe Fledermäuse</u> Die Artengruppe der Fledermäuse wurde an vier Terminen im Zeitraum Mitte Juni bis Mitte Juli untersucht, dabei konnten die Breitflügel- und Zwergfledermaus erfasst werden. Weiterhin wurden im Gebiet zahlreiche Höhlungen oder Spalten festgestellt, die sich zwar als Quartier eignen, für die jedoch, teils wegen Unzugänglichkeit, kein direkter Nachweis erbracht werden konnte. Es kann daher nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Es fehlen weiterhin Aussagen zur Eignung der Höhlen und Spalten als Paarungs- oder Winterquartiere.</p> <p>Weiterhin weist der überplante Schuppen in Dachhöhe zahlreiche Spalten und Öffnungen auf, die durchaus als Fledermausquartiere in Frage kommen können. Hier wird zu einer erneuten Untersuchung geraten. Zusätzlich kann ein Abriss des Schuppens grundsätzlich nur mit größter Sorgfalt und unter Aufsicht einer Ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Unmittelbar vor dem Abriss hat durch die Ökologische Baubegleitung eine Begehung zu erfolgen.</p> <p>Der Verlust von Quartieren ist durch das Schaffen von geeigneten Ersatzquartieren im Verhältnis 1:3 auszugleichen.</p> <p><u>Artengruppe Vögel</u> Die Artengruppe der Vögel wurde an fünf Terminen im Frühjahr 2017 untersucht. Die Unterlagen sind noch um die genauen Zeitpunkte der Erfassung und die vorherrschenden Witterungsbedingungen zu ergänzen.</p>	<p>Berücksichtigung. Eine faunistische Untersuchung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nochmals durchgeführt.</p> <p>Berücksichtigung. Eine faunistische Untersuchung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nochmals durchgeführt.</p> <p>Berücksichtigung. Eine faunistische Untersuchung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nochmals durchgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Durch das Vorhaben sind mehrere Reviere von Höhlen- und Nischenbrütern betroffen. Der Aussage, dass im näheren Umfeld genügend Ausweichniststätten vorhanden sind, kann nicht gefolgt werden. Höhlen, Halbhöhlen und Nischen stellen einen limitierenden Faktor für die darauf angewiesenen Vogelarten in unserer Kulturlandschaft dar.</p> <p>Der Verlust entsprechender Niststätten muss daher im Verhältnis 1:3 durch das Anbringen von Nistkästen in geeigneten Bereichen ausgeglichen werden.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet wurden drei Feldlerchenreviere erfasst und die Betroffenheit von einem Revier angenommen. Hierbei wird aber die Kulissenwirkung der zu errichtenden Gebäude nicht berücksichtigt. Feldlerchen weisen eine Meidedistanz von 80 bis 150 m zu vertikalen Strukturen auf, somit ist davon auszugehen, dass Reviere, die sich innerhalb dieser Distanz befinden, aufgegeben werden. Daher sind auch für solche Reviere CEF-Maßnahmen zu konzipieren und umzusetzen.</p> <p>Die vorgeschlagene CEF-Maßnahme „Feldlerchenfenster“ ist nur als ergänzende Maßnahmen zur Anlage von Buntbrachen/Blühstreifen geeignet.</p> <p>Für die Anlage von Buntbrachen/ Blühstreifen gelten folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ausgleich mindestens 0,2 ha Buntbrachen pro Revier, ◦ aktuelle Nutzung als Ackerfläche, ◦ Mindestbreite: 10 m, ◦ Mindestlänge: 50 m, ◦ die Ausgleichsfläche muss mindestens 80 - 100 m entfernt von Siedlungen, einzelnen Gebäuden, Wäldern, Baumgruppen, Windkraftanlagen und sonstigen Vertikalstrukturen liegen, ◦ die Ausgleichsfläche darf nicht an stark frequentierten Wegen und Straßen liegen, <p>- der Landwirt muss die Ausgleichsfläche als Buntbrache anlegen und langfristig als solche bewirtschaften (jeweils einjährige Anlage oder nach maximal drei Jahren Umbruch und Neuanlage),</p>	<p>Berücksichtigung. Eine faunistische Untersuchung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nochmals durchgeführt.</p> <p>Berücksichtigung. Die Maßnahme wurde nach Aktualisierung des Umweltberichts entsprechend angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>- die Saatgutmischung muss aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil (lückiger Bestandscharakter) bestehen.</p> <p>Insbesondere der letzte Punkt ist beachtlich, da zu dichte Buntbrachen von den Feldlerchen gemieden werden und damit die Anforderungen der CEF-Maßnahmen nicht erfüllen.</p> <p>Die Buntbrachen können als einjährige oder mehrjährige Buntbrachen angelegt werden. Bei mehrjährigen Buntbrachen sollte spätestens nach drei Jahren eine Neuanlage erfolgen.</p> <p>Es kann auch sinnvoll sein, in mehrjährigen Buntbrachen jährlich Schwarzbodenbereiche zu schaffen, die besonders gerne von den Lerchen genutzt werden.</p> <p><u>Artengruppe Reptilien</u> Das Vorkommen von streng geschützten Reptilien wurden von den Gutachtern im Untersuchungsgebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen beziehungsweise der isolierten Lage ausgeschlossen.</p> <p>Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Im Gebiet befinden sich Obstbaumwiesen, Sonderkulturen (Baumschulen) sowie eine Vielzahl geeigneter Wegränder und Böschungen, die für Reptilien eine Eignung als Habitat aufweisen.</p> <p>Die Wanderdistanz von Zauneidechsen liegt bei 500 bis 1.000 Metern. Die vorhandenen Streuobstwiesen liegen in der Regel sogar weniger als 500 Meter voneinander entfernt. Artenreiche Saumstrukturen sind ebenso vorhanden, wie Wurzelstubben und andere geeignete Sonnenplätze. Unabhängig davon gibt es im Osten sogar einen Streuobstbestand, der erhalten werden soll mit einer Fläche von über 20.000 m² und hochwertig genug für eine eigene Population.</p> <p>Das Vorkommen von Reptilien kann daher nicht ohne vorherige Kartierungen ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Vorkommen von Zauneidechsen wurde im Rahmen des Umweltberichts und der faunistischen Untersuchung untersucht.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Artengruppe Xylobionte Käfer</u></p> <p>In der saP findet sich die Aussage, dass streng geschützte Arten (FFH-Anhang IV) weiterer Artengruppen im Untersuchungsraum aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.</p> <p>Dies trifft nicht auf die Artengruppe der Xylobionte Käfer zu, da im Rahmen der Fledermaus- und Vogelerfassung zahlreiche Höhlen an den Obstbäumen im Gebiet festgestellt wurden.</p> <p>Die Artengruppe ist entsprechend durch einen Fachgutachter zu untersuchen.</p> <p><u>Artengruppe Nachtkerzenschwärmer</u></p> <p>Zusätzlich kommen auf den Flächen, unter anderem in den Streuobstbereichen und an Ackerrändern auch Fraßpflanzen des Nachtkerzenschwärmers, wie zum Beispiel Weideröschchen vereinzelt vor. Der pauschale Ausschluss ist nicht geeignet; auch hier sind Untersuchungen durchzuführen.</p> <p><u>CEF-Maßnahmen</u></p> <p>Die bisher beschriebenen CEF-Maßnahmen sind noch nicht ausreichend konkretisiert beziehungsweise müssen an die noch ausstehenden Untersuchungsergebnisse angepasst werden. Dazu zählt auch die Benennung der Maßnahmenflächen und ihrer dinglichen Sicherung.</p> <p>Des Weiteren sind die CEF-Maßnahmen im Hinblick auf die Wertigkeit der Streuobstbestände viel zu gering. Eine umfassende Planung für Maßnahmen zum Erhalt und Schutz von Brutplätzen, Nahrungshabitaten und Versteckmöglichkeiten für Vögel beziehungsweise Fledermäuse ist vorzulegen.</p>	<p>Berücksichtigung. Die Artengruppe wurde in einer faunistischen Untersuchung nochmals untersucht.</p> <p>Berücksichtigung. Die Artengruppe wurde in einer faunistischen Untersuchung nochmals untersucht.</p> <p>Berücksichtigung. Die Artengruppe wurde in einer faunistischen Untersuchung nochmals untersucht.</p> <p>Berücksichtigung. Im Bebauungsplan sind die CEF-Maßnahmen hinreichend konkretisiert und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben.</p>
		<p>4. <u>Erhaltung von Streuobstbeständen (§ 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg [NatSchG])</u></p> <p>Dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Streuobstbeständen kommt in Baden-Württemberg eine besondere Bedeutung zu. Daher wurde § 33a NatSchG eingeführt; diese Bestimmung gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes am 31.07.2020.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Hiernach sind Streuobstbestände zu erhalten; sie dürfen nur mit Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.</p> <p>Zu beachten ist, dass die 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>Insbesondere auf den nachfolgend genannten Flächen könnte § 33a NatSchG, ungeachtet der großen Streuobstfläche im Osten, die planungsrechtlich als private Grünfläche (Gr 1) gesichert werden soll, einschlägig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Flurstücke Nummer 4527, 4528, 4529 (kleiner Teil) ◦ Flurstücke Nummer 4343, 4344, 4345, 4346, 4347 (kleiner Teil) ◦ Flurstücke Nummer 4510, 4502 ◦ Flurstück Nummer 5433 <p>Eine abschließende Prüfung kann erst nach Vorlage der vollständigen beziehungsweise aktualisierten Unterlagen erfolgen.</p> <p>5. <u>Biotopverbund</u></p> <p>Die Streuobstbestände im Untersuchungsgebiet sind als „Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte“ ausgewiesen. Dieser Sachverhalt ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Streuobstbestände untersucht und für die unter §33a fallenden Bestände ein Antrag auf Umwandlung gestellt.</p> <p>Berücksichtigung. Der Umweltbericht wurde entsprechend aktualisiert.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>6. <u>Allgemeines</u></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde geht aus heutiger Sicht davon aus, dass aller Wahrscheinlichkeit nach hinsichtlich der Fachthemen Artenschutz und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Kompensation möglich sein wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>III. <u>Gewerbeaufsicht</u> Herr Tobias Bareiß, Tel. 0711 3902-41407</p> <p>Durch die Ansiedelung eines Industrie- und Gewerbegebietes entsteht eine potenzielle Konfliktsituation mit dem direkt angrenzenden „allgemeinen Wohngebiet (WA)“ (Bebauungsplan: „Hinter dem Berg – 4. Änderung“), dessen sich ausschließende Nutzungen nur durch die L 1200 voneinander getrennt werden.</p> <p>Ein solches Aneinandergrenzen der sich ausschließenden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ verstößt gegen den in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz normierten Planungsgrundsatz, wonach, Zitat: <i>„bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich, vermieden werden.“</i></p> <p>Eine weitere Schnittstellenproblematik ist aufgrund der unzureichenden Dimensionierung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes zu befürchten. Nach den Erfahrungen des Gewerbeaufsichtsamtes ist zwischen Wohnflächen und uneingeschränkten Gewerbeflächen zur Immissionsminderung ein Abstand von ca. 150 Metern und zwischen Wohn- und Industrieflächen ein Abstand von ca. 500 einzuhalten. Dieser Abstand kann im Rahmen konkreter Vorhaben möglicherweise reduziert werden, wenn von den benachbarten Firmen beziehungsweise der benachbarten Firma im Industrie- oder Gewerbegebiet nur Lärm und/ oder Erschütterungsemissionen ausgehen.</p> <p>Dagegen können luftfremde Stoffe und Geruchsemissionen durch eine besondere Planung, zum Beispiel durch nachträgliche Maßnahmen nicht besonders berücksichtigt werden, so dass eine Reduzierung der Pufferflächen dann nicht möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms, sowie des bestehenden und zukünftigen Gewebelärms eine schalltechnische Untersuchung (Büro Koehler & Leutwein vom 05.07.2023) aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Somit wäre zum Schutz der vorhandenen Wohngebiete ebenfalls eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung zu fordern.</p> <p>Dies widerspricht allerdings der allgemeinen Zweckbestimmung eines Industriegebietes, in dem vornehmlich solche Betriebe ihren Standort finden, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen, insbesondere durch Lärm und Luftverunreinigungen in anderen Gebieten unzulässig sind. Insofern steht die Betriebsweise solcher industriellen Nutzungen im Widerspruch zum Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung. In Anbetracht dessen wird angeregt, die Gebietsverträglichkeit des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes vollumfänglich auf das Immissionsgeschehen zu untersuchen und das Ergebnis im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Sofern die Untersuchung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zum Ergebnis hat, erscheint zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, eine Lärmkontingentierung analog der DIN 45691:2006-12 für die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen angezeigt. Die rechnerisch ermittelten maximal zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen (TF) des Bebauungsplanes, sollen die dauerhafte Einhaltung der TA Lärm gewährleisten.</p> <p>Unter Hinweis auf die Lärmkartierung der LUBW (2017) wird das Plangebiet vermehrt mit Straßenverkehrslärm (A 8, L 1200 und L 1214) belastet. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Diesem Umstand ist im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen.</p> <p>Aufgrund dieser Vorbelastung wird begrüßt, dass das „privilegierte“ Wohnen im Sinne des § 8 Absatz 3 und § 9 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sein soll, denn durch die — wenn auch nur ausnahmsweise — Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter würde die gewerbliche Nutzung möglicherweise stark eingeschränkt.</p> <p>Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>IV. <u>Landwirtschaftsamt</u> Frau Anna Gürth, Tel. 0711 3902-43281</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Verlauf der Umgehungsstraße, die das Gewerbegebiet im Norden begrenzt führt dazu, dass sehr viele Flurstücke zerschnitten werden. Es entstehen zum Teil kleine Restflächen, die nicht mehr sinnvoll bewirtschaftet werden können. Dadurch gehen der Landwirtschaft noch mehr Flächen verloren.</p> <p>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.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen müssen agrarstrukturelle Bedenken vorgebracht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die agrarstrukturellen Belange sind in Kapitel 4.4 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanes „Rosenloh“ umfassend aufgearbeitet. Von der Flächeninanspruchnahme sind zwar Vorrangfluren der Stufe II betroffen, nicht jedoch Vorrangfluren der Stufe I, die einen besonderen Schutz genießen. 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.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>V. <u>Gesundheitsamt</u> Frau Andrea Schlösinger, Tel. 0711 3902-41674</p> <p>Aus umwelthygienischer und gesundheitsvorsorglicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. <u>Trinkwasser</u></p> <p>Es sollte geprüft werden, ob die momentanen Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser nach vollständiger Bebauung des geplanten Gewerbe-/ Industriegebietes ausreichen, um die Versorgungssicherheit der Stadt Weilheim an der Teck weiterhin mit Trinkwasser quantitativ zu gewährleisten. Dabei sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes Verbrauchsspitzen gerade im Sommer (unter Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels) sowie die Feuerlöschreserve einzubeziehen.</p> <p>2. <u>Wasserschutzgebietszonen</u></p> <p>Die Fläche des Plangebiets liegt nicht in einer Wasserschutzgebietszone.</p> <p>3. <u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der</p>	<p>Kenntnisname.</p> <p>Kenntnisname.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Niederschlags- und das Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Möglichkeit zur Niederschlagsversickerung im Plangebiet wird durch ein geotechnisches Gutachten widerlegt. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").</p> <p>4. <u>Lärm</u></p> <p>In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin 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. 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.</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>Sollten Anhaltspunkte vorliegen, dass Lärmbelastungen bestehen oder zukünftig vorhanden sein könnten, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ für die südlich angrenzenden Wohngebiete überschreiten, sollte aus umwelthygienischer Sicht geprüft werden, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind beziehungsweise werden, um ein gesundes Wohnen bezüglich der Wohnbebauung gemäß § 1 Absatz 6</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms, sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung (Büro Koehler & Leutwein vom 05.07.2023) aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Nummer 1 BauGB zu gewährleisten. Sollte für das betreffende Stadtgebiet bereits ein Lärmaktionsplan vorliegen oder in Entwicklung sein, so sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes die in diesem Plan formulierten beziehungsweise zukünftigen Vorschläge zum Lärmschutz umzusetzen.</p> <p>5. <u>Luftschadstoffe</u></p> <p>Laut der World Health Organisation (Weltgesundheitsorganisation) Europa ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nichtübertragbarer Krankheiten.</p> <p>Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der World Health Organisation (Weltgesundheitsorganisation) insgesamt mehr als 550 000 Todesfälle auf die Auswirkungen von Luftverschmutzung in Haushalten und Umgebung (Außenluft) zurückzuführen. Sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen kann eine kurz- oder langfristige Exposition gegenüber Luftverschmutzung Auswirkungen auf die Gesundheit haben. Bei Kindern kann dies eine Beeinträchtigung von Lungenwachstum und Lungenfunktion sowie Atemwegserkrankungen und verstärkte Asthmasymptome beinhalten. Bei Erwachsenen sind ischämische Herzkrankheit und Schlaganfall die häufigsten Ursachen für vorzeitige Todesfälle aufgrund von Außenluftverschmutzung. Ferner häufen sich die Hinweise auf andere Auswirkungen der Luftverschmutzung wie Diabetes, neurologische Entwicklungsstörungen bei Kindern und neurodegenerative Erkrankungen bei Erwachsenen.</p> <p>Liegen Anhaltspunkte vor, dass gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffe auch unter Beachtung von Vorbelastungen überschritten sein oder werden könnten (möglicherweise gerade bei innerstädtischen Plangebieten oder unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten und so weiter), sollte aus umwelthygienischer Sicht ein lufthygienisches Gutachten unter Berücksichtigung klimatischer Verhältnisse erstellt werden, um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, um die Anforderungen des § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu einzuhalten.</p>	<p>Berücksichtigung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lufthygienische Untersuchung erarbeitet und die Stickstoffauswirkungen untersucht.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>6. <u>Landwirtschaft</u></p> <p>Nördlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Sofern auf diesen Flächen Spritzmittel ausgebracht werden, sollte beim Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg angefragt werden, welche baulichen Mindestabstände eingehalten werden müssen, damit nicht offene, für den menschlichen Aufenthalt bestimmte Flächen der Drift von Spritzmitteln ausgesetzt sind.</p> <p>Des Weiteren ist zu klären, ob auf diesen Flächen Gülle ausgebracht wird, die zu Geruchsbelästigungen führen könnte. Sollte dem so sein, sollten die zukünftigen Bauherren auf diesen Umstand hingewiesen werden.</p> <p>7. <u>Klima</u></p> <p>Sollte die Möglichkeit bestehen, dass sich durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes Wärmeinseln bilden, ist nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ein bauliches Konzept zu erstellen, um deren Entstehen zu vermeiden.</p> <p>Diesbezüglich und auch im Hinblick auf die gesundheitliche Bedeutung von Wärmeinseln wird auf den „Monitoringbericht 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ des Umweltbundesamtes verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächen grenzen nicht direkt an die landwirtschaftlichen Flächen an, sondern sind davon durch die breite geplante Nordumfahrung räumlich getrennt.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck wurde ein Klimagutachten eine (Büro Dröschler vom 05.07.2023) aufgestellt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargestellt und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p>
		<p>VI. <u>Amt für Geoinformation und Vermessung</u> Herr Markus Rieth, Tel. 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>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Lagebezeichnung „Zeller Straße“ bei Flurstück 5926 falsch. Diese wird mit „Holzmaden/ Weilheim im Liegenschaftskataster geführt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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>VII. <u>Straßenbauamt</u> Frau Ariane Humpf, Tel. 0711 3902-41151</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 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg definierten öffentlichen Belange zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Baumbepflanzung entlang der L 1200 sowie der L 1214 die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten sind. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 70 km/h ist ein Abstand von 4,50 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Weiterhin ist das Lichtraumprofil 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. 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>Kenntnisnahme. Es wurde mit dem Regierungspräsidium Kontakt aufgenommen. Die Ortsdurchfahrts-Grenze wird im weiteren Verfahren verschoben. Ein entsprechender Antrag wird hierzu vorbereitet. Die Darstellung eines Anbauverbots entlang der L1200 im Bebauungsplan „Rosenloh“ ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung der Erschließungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>VIII. <u>Straßenverkehrsamt</u> Herr Philip Ludwig, Tel. 0711 3902-42712</p> <p>1. <u>Aufteilung Verkehrsflächen</u></p> <p>Die künftigen Verkehrsflächen sind im derzeitigen Planungstand nicht weiter konkretisiert. Eine Stellungnahme hierzu kann daher noch nicht erfolgen. Es wird jedoch angeregt, die Planstraßen beidseitig mit einem mindestens 1,5 m breitem Gehweg zu begleiten, um in dem geplanten Gewerbe-/ Industriegebiet eine sichere Trennung der deutlich unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer gewährleisten zu können.</p> <p>2. <u>Sichtfelder</u></p> <p>Nach Punkt 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen an Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und Lichtsignalgeber dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.</p> <p>Nachzuweisen sind Sichtfelder für die Haltesicht, Anfahrtsicht sowie für Überquerungsstellen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass für die Ausfahrten aus den geplanten Erschließungsstraßen ausreichende Sichtfelder geschaffen werden. Diese sind gegebenenfalls mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>3. <u>Zufahrten</u></p> <p>Es wird angeregt, auf den angrenzenden Landesstraßen L 1200 und L 1214 Links-/ Rechtsabbiegespuren, zumindest aber Aufweitungen der Fahrbahn im Bereich der Zufahrt mit einer Aufstellfläche für zwei bis drei PKWs einzurichten. Die Länge der</p>	<p>Berücksichtigung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zum Teil dargestellt. Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich. Dies ermöglicht im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren die Verkehrsflächen detaillierter zu planen und schafft einen gewünschten Spielraum. Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung der Erschließungsplanung.</p> <p>Berücksichtigung. Die Sichtfelder sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung der Erschließungsplanung. Hier werden die Anregungen berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Abbiegespur muss sich nach dem künftigen Verkehrsaufkommen richten.</p> <p>Auf die ergänzenden Ausführungen des Polizeipräsidiums Reutlingen vom 22.06.2022 wird im Weiteren verwiesen:</p> <p>Zitat: „... zu dem Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände. 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 Ausbauzustände 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>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‘).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>2. <u>Erschließungsstraße von der Landesstraße 1214</u></p> <p>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.</p> <p>Über diese Anbindung sollte die Hapterschließung erfolgen, da sie der BAB-Anschlussstelle Aichelberg am nächsten liegt. Ein leistungsfähiger Ausbau des neu zu erstellenden Anschlusses ist hierfür unabdingbar.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. <u>Innere Verkehrsflächen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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 autobahnnah 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>	
		<p>IX. <u>Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</u> Herr Bastian Bröcker, Tel. 0711 3902-42810</p> <p>Es bestehen keine Einwände. Das Plangebiet gilt gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans als erschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>X. <u>Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen</u> Herr Kenner, Tel. 0711 3902-42124</p> <p>1. <u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich gegebenenfalls höhere Anforderungen aufgrund der Industriebau-Richtlinie.</p> <p>Die Löschwasserversorgung 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 Löschwasserversorgung (Grundschatz) 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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>Bei der oben genannten Wasserentnahme 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>3. <u>Elektrische Oberleitungen</u></p> <p>Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, zum Beispiel Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten.</p> <p>Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.</p> <p>Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
		<p><u>Untere Baurechtsbehörde</u> Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461</p> <p>1. <u>Anpassung an die Ziele der Raumordnung</u> (§ 1 Absatz 4 BauGB)</p> <p>Nachdem der Bebauungsplan keine einschränkende Festsetzung zu Einzelhandelsnutzungen für das Industriegebiet enthält, ist die Entwicklung einer in der Summe großflächigen Einzelhandelsagglomeration im Sinne von PS 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans möglich.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung. Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle 1 bis Gle 3) werden Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Damit dieses Ziel der Raumordnung eingehalten werden kann, ist im Verfahren sicherzustellen, dass durch geeignete Festsetzungen keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans möglich ist.</p> <p>2. <u>Entwicklungsgebot</u></p> <p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck 2000 stellt für den Planbereich derzeit landwirtschaftliche Fläche dar.</p> <p>Für den Geltungsbereich des neuen Baugebiets „Rosenloh“ wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 3 BauGB als 19. Änderung im Parallelverfahren geändert. Dieses Änderungsverfahren ist weiterhin forciert durchzuführen, um die Voraussetzungen für ein Parallelverfahren zu erfüllen.</p> <p>3. <u>Umweltbericht</u> (§ 50 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz [UVPG], § 2a BauGB)</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren ist als Regelverfahren durchzuführen. Daher ist ein aktualisierter Umweltbericht (unter anderem mit korrigierten und auf die übrigen Planvorlagen abgestimmten Flächenangaben) mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.</p> <p>Standortalternativen sind im Umweltbericht, auch mit Blick auf die Streuobstbestände detailliert aufzuzeigen.</p> <p>Es wird angeregt, im Umweltbericht auf § 1 Absatz 4 und § 50 UVPG beziehungsweise die Vorschriften des BauGB einzugehen.</p> <p>An den Umweltbericht (§ 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4a BauGB) werden bestimmte Anforderungen (siehe auch Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) gestellt.</p>	<p>Lediglich im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel ausgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Die Anregungen wurden im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Bestandteile des Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 BauGB sind in Anlage 1 zum BauGB dargelegt. Es handelt sich hierbei um ein verbindliches Prüfschema für die Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials. So ist unter anderem auch auf eine Betrachtung des Vorhabens während der Bauphase, die Art und Menge der Immissionen, der Klimarelevanz des Vorhabens und eine Betrachtung von Unfällen und Katastrophen einzugehen.</p> <p>Im Klimaatlas der Region Stuttgart (vergleiche Umweltbericht, Seite 13) ist unter anderem im Bereich des Untersuchungsgebietes ein Freiland-Klimatop dargestellt, das eine Funktion als Kalt- und Frischluftproduktionsgebiet besitzt.</p> <p>§ 1a Absatz 5 BauGB regelt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.</p> <p>Im Hinblick auf die Klimarelevanz des Vorhabens wird empfohlen, ein Klimagutachten mit entsprechendem Maßnahmenkatalog vorzulegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht hierbei eine Doppelfunktion erfüllt: Er ist wegen der im BauGB umgesetzten Integrationslösung Umweltbericht im Sinne der Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP)-Richtlinie 1 und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Bericht im Sinne der UVP-Richtlinie.</p> <p>4. <u>Anmerkung zu Punkt 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen</u> (Art der baulichen Nutzung)</p> <p>Als redaktionelle Änderung wird empfohlen, die Regelungen zum GI 1 unter Punkt 1.1.1 zusammenzufassen und die Festsetzungen zu GI 2 und GI 3 unter Punkt 1.1.2 aufzuführen.</p> <p>§ 9 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO sieht vor, dass unter anderem öffentliche Betriebe in einem Industriegebiet (GI) allgemein zulässig sind. Es ist beabsichtigt, hiervon abweichend im Bebauungsplan Regelungen zu treffen:</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck wurde ein Klimagutachten eine (Büro Dröscher vom 05.07.2023) aufgestellt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargestellt und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die textlichen Festsetzungen wurde gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf nochmals angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Sowohl im GI 1 wie auch im GI 2 und GI 3 sollen öffentliche Betriebe unzulässig sein. Zudem sollen Tankstellen (§ 9 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO) in den Gebieten GI 2 und GI 3 gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Rechtsgrundlage für den Ausschluss ist § 1 Absatz 5 BauNVO. Diese Rechtsgrundlage ist im Textteil aufzuführen; der Ausschluss städtebaulich zu begründen.</p> <p>Des Weiteren ist beabsichtigt, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht, auch nicht ausnahmsweise, für zulässig zu erklären. Die Rechtsgrundlage (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO) ist zu konkretisieren, der Ausschluss städtebaulich zu begründen.</p> <p>Auch für den Bereich der Gewerbegebiete (GE 1, GE 2 und GE 3) sind zum Teil abweichende Regelungen zu § 8 Absatz 2 und Absatz 3 BauNVO vorgesehen, beispielsweise sollen Tankstellen und Anlagen für sonstige sportliche Zwecke nicht generell zulässig sein. Ebenso sollen Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Ausschluss einzelner Nutzungen erfordert, wie auch die generelle Zulässigkeit der Anlagen für betriebliche soziale Zwecke eine gesonderte städtebauliche Begründung und Angabe der Rechtsgrundlage im Textteil.</p> <p>5. <u>Anmerkung zu Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen</u> (Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Parkhäuser)</p> <p>Die geplanten textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von maximal zwölf Stellplätzen je Betrieb außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht von der angegebene Rechtsgrundlage gedeckt.</p> <p>Nach § 23 Absatz 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (von der Baurechtsbehörde) zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt. Bei der anderweitigen Festset-</p>	<p>Berücksichtigung. Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Berücksichtigung. Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Berücksichtigung. Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen wurde gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf nochmals angepasst.</p> <p>Berücksichtigung. Begründung wurde ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>zung handelt es sich ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, das heißt, die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden (Verwaltungsgerichtshof Mannheim, Urteil vom 28.05.1974 – III 1125/73).</p> <p>6. <u>Ausschluss Fremdwerbung</u></p> <p>Nummer 2.1. der örtlichen Bauvorschriften sieht vor, dass (nur) Werbeanlagen zulässig sind, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der ansässigen Firma stehen.</p> <p>Ein Ausschluss von Fremdwerbung aus baugestalterischen Gründen auf der Grundlage des § 74 Absatz 1 Nummer 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist rechtlich bedenklich.</p> <p>Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, stellen bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung in Form einer nicht störenden gewerblichen Nutzung dar (BVerwG vom 03.12.1992 – 4 C 26.91).</p> <p>Nach den Bestimmungen der BauNVO sind Werbeanlagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als sonstige Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet, wie auch in einem Industriegebiet zunächst allgemein zulässig.</p> <p>Es besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Zulässigkeit einzelner Arten von baulichen Anlagen im Baugebiet mit Bebauungsplan zu beschränken, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 1 Absatz 9 BauNVO).</p> <p>Der Gesichtspunkt der möglichen Häufung oder Massierung von Werbeanlagen kann das Bedürfnis nach einer Bauleitplanung hervorrufen, die die Zulässigkeit dieser Anlagen verbindlich regelt (VGH BW, Beschluss vom 24.01.2017 – 8 S 2081/16).</p> <p>Unter diesen Gesichtspunkten wird angeregt, die Regelung unter Nummer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften zu streichen und durch eine planungsrechtliche Festsetzung zu ersetzen und städtebaulich zu begründen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden bezüglich der Werbeanlagen nicht geändert. Einen Ausschluss von Fremdwerbungen als eigenständige Gewerbeart ist nicht gewünscht.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>7. <u>Relevanz von Normen und Richtlinien</u></p> <p>Unter anderem seitens des WBA wird angeregt, bestimmte geltende DIN-Vorschriften in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Bei der Angabe einer DIN ist die vollständige und eindeutige Bezeichnung anzugeben (zum Beispiel: DIN 19639, Ausgabe 2019-09 oder DIN 18005-1: 2002-07). Der Plangeber muss im Besitz der Norm/ Richtlinie sein. In der Bebauungsplanurkunde muss darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinde die Norm/ Richtlinie zur Einsicht bereithält. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg reicht es aus, wenn in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses darauf hingewiesen wird, dass die ...Technische Vorschrift in der Gemeinde zur Einsichtnahme vorliegt (VGH BW, Urteil vom 02.08.2018 — 3 S 1523/16).</p> <p>8. <u>Darstellung der Erschließungsstraße im Norden</u></p> <p>Es wird angeregt, die Erschließungsstraße im Norden mit entsprechender Signatur als geplante Straße darzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
9	Amprion GmbH Schreiben vom 22.06.2022	<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>	Kenntnisnahme.
10	Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 22 Stuttgart / Produktionsmanagement PB 1	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.
11	DeTe Immobilien Münster	siehe lfd. Nr. 10	Kenntnisnahme.
12	Vodafone BW GmbH	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.
13	EnBW Kirchheim-Teck Schreiben vom 13.06.2022	<p><u>Stellungnahme Strom:</u> Für die elektrische Versorgung des Planbereichs bitten wir um Ausweisung von drei Stationsstandorten.</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p><u>Anlage</u> Übersichtsplan geplante Standorte Trafo</p>	<p>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.</p> <p><u>Stellungnahme Gas:</u> 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.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Planungen der Trafostationen werden im weiteren Verfahren und während der Konkretisierung der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
14	<p>terrane BW GmbH Schreiben vom 13.06.2022</p> <p><u>Anlage 1</u> Übersichtskarte Lageplan M 1:25.000 <u>Anlage 2</u> Übersichtskarte Lageplan M 1:10.000</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terrane BW GmbH, sodass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen nördlich u. westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Schwabenleitung, DN 500, MOP 58 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terrane BW GmbH.</p> <p>Sollte sich Ihr Bauvorhaben in diesen Bereichen fortbewegen, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
15	<p>Polizeipräsidium Reutlingen</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums ist in der Ziffer 8, Stellungnahme Landratsamt Esslingen als ergänzende Ausführungen mit Stand 22.06.2022 enthalten.</p>
16	<p>Bundeswehr Dienstleistungszentrum Ellwangen</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
17	Staatl. Schulamt Nürtingen Schreiben vom 20.06.2022	Wir danken für die Zusendung des Schreibens vom 13. 06.2022 zum oben genannten Bebauungsplan. Gegen den eingereichten Bebauungsplan "Rosenloh" haben wir keine Einwände. Gerne tragen wir durch den Verzicht auf weitere Beteiligung zur Vereinfachung des Verfahrens bei.	Kenntnisnahme.
18	Grund- und Hauptschule Weilheim	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.
19	BUND Kirchheim/NABU/LNV Schreiben vom 12.07.2022 <u>Anlagen</u> Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Vollzugshilfe zur Anwendung des § 33a NatSchG (Erhaltung von Streuobstbeständen) vom 05.10.2011	Als Ortsgruppe des BUND Baden-Württemberg nehmen wir im Rahmen der Auslegung wie folgt Stellung: I. Vorbemerkung Der BUND lehnt die riesige Versiegelung des Gebietes <i>Rosenloh</i> und folglich auch den Bebauungsplan <i>Rosenloh</i> in der ausgelegten Form ab. II. Sachstand Beim Bürgerentscheid haben sich fast 1.500 Weilheimerinnen und Weilheimer eindeutig gegen die Überbauung von <i>Rosenloh</i> ausgesprochen. Ein erheblicher Anteil der Weilheimer Bürger ist damit eindeutig der gleichen Meinung wie die Umwelt- und Naturschutzverbände BUND, LNV und NABU und auch die Bürgerinitiative <i>Rosenloh</i> . III. Stellungnahme Diese nehmen wir entlang unserer thematisierten Schutzgutkategorien Boden, Wasser, Luft, Lärm, Klima und Biotop vor.	Kenntnisnahme. 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.
		1. Schutzgut Boden Der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche ist zur Sicherung lokaler Nahrungproduktion zwingend notwendig. Es ist bereits absehbar, dass das derzeitige Vorgehen, lokal benötigte Nahrungsmittel zum Großteil zu importieren (teilweise aus Übersee), nicht mehr lange aufrechterhalten werden kann. Die lokale Nahrungsmittelproduktion wird mittelfristig zur Ernährung der lokalen Bevölkerung zentral wichtig werden. Eine weitere Steigerung von Nahrungsmittelimporten nach Deutschland	Berücksichtigung. Im Rahmen des Verfahrens werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Wurde im Rahmen des Umweltberichts zur Entwurfsoffenlage aufgearbeitet. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts erfolgt durch die Bodenkundliche Baubegleitung, die bereits frühzeitig herangezogen wird.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>halten wir für ökologisch und moralisch nicht vertretbar. Der versiegelte Acker von heute ist die Hungersnot von morgen.</p> <p>In der bisherigen Abwägung durch die Stadt wurde keine mögliche Reduzierung des ausgewiesenen Gebietes durchgeführt. Insbesondere die in der Bürgerdiskussion aufgetretenen Vertreter der regionalen Unternehmen Heilemann und Proglas haben keinen weiteren Bedarf, da diese bereits in den ersten Monaten des Jahres 2022 anderweitig passende, bereits bestehende Gewerbeflächen gekauft haben. Der BUND geht nach wie vor vielmehr davon aus, dass der vorliegende Bebauungsplan nur ein erster Schritt der Komplettüberbauung ist. Analog dazu, wie auf <i>Gänsweide I</i> sukzessive <i>Gänsweide II</i> und sogar <i>Gänsweide III</i> folgten, befürchtet der BUND die weitere Ausweisung eines <i>Rosenloh II</i>. Eine kritische Prüfung des Bedarfs mit einer Reduzierung des ausgewiesenen Flächenbedarfs ist nicht zu erkennen. Der tatsächliche Flächenbedarf Weilheimer Unternehmen, die dann insbesondere auf diesen Flächen auch Arbeitsplätze schaffen, scheint durch diese Ausweisung bei weitem übertroffen. Es ist abzuwägen, ob es für Weilheim wirklich nachhaltig ist, wertvolles Ackerland großflächig durch Logistikunternehmen für flächenzehrende Lagerhallen und Parkplätze zu überbauen.</p> <p>Fazit Zur Sicherung der Ackerflächen für die regionalen Nahrungsmittel ist ein Verzicht einer Überbauung <i>Rosenloh</i> erforderlich. Insbesondere ist die spätere Ausweisung eines weiteren Bauabschnittes <i>Rosenloh II</i> bereits jetzt verbindlich auszuschließen. Zudem sind im Bebauungsplan unbedingt wertschöpfungsarme Bauungen (Lager, Parkplätze, Fastfood) auszuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Thematik mit dem Bebauungsplan Rosenloh II wurde ausreichend dargelegt und hat keine Auswirkungen auf die Planung Rosenloh.</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 abfließenden Gräben und Bäche und letztlich auch der Grundwasserkörper kontinuierlich gespeist.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bei Starkregenereignissen verschärft sich diese Situation nochmals, sodass die großen Mengen an schnell abfließendem Oberflächenwasser abgeleitet werden müssen. 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 erforderliche Anpassung an den Klimawandel fordert eine Erhöhung des Speichervermögens von Böden und im Sinne der Vorsorge die Vermeidung großflächiger Versiegelung. Die Folgen weiterer Versiegelung im unmittelbaren Umfeld des Gewerbegebiets durch erhöhten Wasserabfluss hat vor allem die Gemeinde Holzmaden zu tragen.</p> <p>Fazit Der BUND fordert die Einholung eines Wassergutachtens, um die durch großflächige Versiegelung und behinderten Luftströme erwartbaren Überschwemmungen künftiger Starkregenereignisse in Holzmaden zumindest zu reduzieren.</p>	<p>Berücksichtigung. Das Niederschlags- und das Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Möglichkeit zur Niederschlagsversickerung im Plangebiet wird durch ein geotechnisches Gutachten widerlegt. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Aus dem Plangebiet „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. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Form von Dachbegrünung zurückzuhalten.</p>
		<p>3. Schutzgut Luft</p> <p>Notwendige Kaltluftgebiete und Frischluftschneisen für den Luftaustausch insbesondere im Zentrum der Stadt Weilheim werden bei der aktuellen Planung zerstört. Der Weilheimer Hauptluftstrom läuft aktuell direkt über die Flächen im Rosenloh, auf denen die mehrere hundert Meter lange Halle der Cellcentric gebaut werden soll. Die geplante Megafabrik in der aktuellen Ausrichtung wäre eine überdimensionale Barriere für die gesamte Weilheimer Frischluftversorgung, die dadurch dauerhaft behindert oder gar zum Erliegen gebracht wird.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Problematisch ist dabei die durchgängige Höhe von fünfzehn bis achtzehn Metern, die als massiver Riegel den Luftaustausch der gesamten Stadt Weilheim und insbesondere des Stadtzentrums mit der Umgebung verhindert. Dies wird auch ohne Klimawandel zwangsläufig die Erhöhung der Temperatur in Weilheim zur Folge haben. Eine Bebauung widerspricht auch hier den Zielen der erforderlichen Anpassungen an den Klimawandel. Der stark beeinträchtigte Luftaustausch wird zudem die Akkumulation von Luftschadstoffen bei entsprechenden Wetterlagen bewirken. Grenzwertüberschreitungen sind nicht auszuschließen.</p> <p>Fazit Der BUND fordert die Einholung eines Klimagutachtens, um die zwangsläufig erhebliche Behinderung des Kaltluftstroms zumindest teilweise zu reduzieren.</p>	<p>Berücksichtigung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck wurde ein Klimagutachten eine (Büro Dröscher vom 05.07.2023) aufgestellt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargestellt und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p>
		<p>4. Schutzgut Lärm</p> <p>Im Bürgerentscheid wurde die Zustimmung zu einem Gewerbegebiet abgefragt. Nun werden jedoch 18 Hektar, also 60 Prozent des Gebietes, als Industriegebiet ausgewiesen. Insbesondere für Cellcentric, aber auch teilweise für die ortsansässigen Betriebe werden so erheblich höhere Schadstoff- und Lärmemissionen ermöglicht.</p> <p>Lärmemissionen bis zu 70 Dezibel sind damit nicht nur von 6 bis 22 Uhr, sondern 24 Stunden zulässig. Die legal mögliche Lärmbelastung kann somit doppelt so hoch sein wie bei einem Gewerbegebiet. Im Gewerbegebiet sind nachts nur 55 Dezibel zulässig.</p> <p>Neben dem zulässigen durchschnittlichen Dauerlärm von 70 Dezibel sind auch die Grenzwerte für Einzelereignisse in Betracht zu ziehen. Diese liegen im Industriegebiet tagsüber bei 100 Dezibel und nachts bei 90 Dezibel. Im Gewerbegebiet</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>hingegen sind für Einzelereignisse nachts nur 70 Dezibel zulässig. In der menschlichen Wahrnehmung entsprechen 10 Dezibel zusätzlich jeweils einer Verdoppelung des Lärms. Der zulässige nächtliche Lärm von Einzelereignissen ist somit in einem Industriegebiet in der Wahrnehmung der Menschen viermal so laut wie der eines Gewerbegebietes.</p> <p>Die Schadstoff- und Lärmbelastungen für die Anwohner sind folglich deutlich höher als bei dem im Bürgerentscheid zugrundeliegenden Gewerbegebiet.</p> <p>Neben dem Industrielärm wird auch der Verkehr und folglich auch der Verkehrslärm in allen Teilen Weilheims deutlich zunehmen. Entlastet wird nur die Holzmadener Straße. Auf allen anderen Straßen wird der Verkehr zunehmen und zähflüssiger werden. Das höhere Verkehrsaufkommen und auch der dann folgende <i>Stop and Go</i>-Verkehr sorgen auch hier für eine höhere Schadstoff- und Lärmbelastung in Weilheim.</p> <p>Fazit Der BUND fordert die Einholung eines Lärm- und Verkehrsgutachtens, um die Zunahme des Lärms in ganz Weilheim festzustellen und für entsprechende Abhilfe zu sorgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms, sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung (Büro Koehler & Leutwein vom 05.07.2023) aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.</p> <p>Des Weiteren wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt, um die zukünftigen Verkehre durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Rosenloh“ zu prognostizieren und die Leistungsfähigkeiten der umliegenden Knotenpunkte zu bewerten. Die Überprüfung ergab für die Untersuchten Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>5. Schutzgut Klima</p> <p>Aus Umweltgesichtspunkten ist die Abwägung zwischen der für den Klimaschutz unverzichtbaren Erhaltung der Böden und dem einmal mehr Freiflächen zehrenden Bau der weltweit größten industriellen Brennstoffzellenfabrik eine zentrale Frage. Seit Neuestem bezeichnet Cellcentric sich selbst als „Klimawender“ und die geplante industrielle Großserienfertigung als „Klimafabrik“?</p> <p>Die vom Umweltbundesamt (UBA) veröffentlichten Studienergebnisse zur Brennstoffzellentechnologie sind diesbezüglich von zentraler Bedeutung. Die Kernaussagen des UBA sind deckungsgleich mit den Forschungsergebnissen des renommierten Fraunhofer Instituts.</p> <p>Die Verwendung von Wasserstoff im Verkehrssektor leistet danach 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 nur 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 die geplante Giga-Fabrik in Weilheim überdimensioniert und nicht ausgelastet sein wird. Ein marktorientierter und damit mehrstufiger Ausbau der Produktion wird nicht in Betracht gezogen. Dieser könnte im kleineren Stil auf bereits vorhandenen Industrieflächen umweltfreundlich erfolgen.</p> <p>Paradoxerweise sollen unter dem wohlklingenden Namen „Klimafabrik“ die für Klimaschutz und Nahrungsmittelproduktion wertvollen Ackerflächen im <i>Rosenloh</i> versiegelt werden.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Fazit Der BUND empfiehlt dringend ein Alternativszenario für den Fall zu planen, dass sich die Markterwartungen der Brennstoffzelle nicht bewahrheiten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Ansiedlung eines Gewerbestandorts in Weilheim an der Teck wurde hinreichend auf Ebene der 19. FNP-Änderung sowie im Zielabweichungsverfahren abgehandelt und dargelegt.</p>
		<p>6. Schutzgut Biotop</p> <p><u>Alter der Erfassungsdaten</u> „Die Daten sollten grundsätzlich nicht älter als fünf Jahre sein, um mit hinreichender Sicherheit von einem immer noch bestehenden Artvorkommen ausgehen zu können. Sind die Daten älter als fünf Jahre, liefern sie zunächst lediglich einen Hinweis auf ein Vorkommen und müssen gegebenenfalls durch weitere Untersuchungen (Habitatpotenzialanalyse, Untersuchungen im Gelände) oder Abfragen bei den Naturschutzbehörden auf Aktualität überprüft werden.“</p> <p>Die Erfassungsdaten sind fünf Jahre alt – also bezüglich Aktualität schon als eher kritisch zu betrachten. Der BUND fordert vor diesem Hintergrund eine Aktualisierung der bestehenden Datenlage.</p> <p><u>Qualität der Erfassungen</u> „Die Erfassungsmethoden sollten den aktuellen gängigen Standards der Fachliteratur entsprechen. Außerdem ist zu differenzieren, ob die Daten qualitativ oder quantitativ erfasst wurden und dementsprechend zu bewerten.“</p> <p>Reptilien Es fanden keine Reptilienerfassungen im Untersuchungsgebiet statt, obgleich zahlreiche grundsätzlich geeignete Habitats im Gebiet vorkommen. Ein Vorkommen von Eidechsen wäre auch in isolierteren Habitats möglich (u. a. Reliktvorkommen). Ein Vorkommen der Zauneidechse ist insbesondere ganz im Osten in der Streuobstwiese möglich oder wahrscheinlich. Der Lebensraum grenzt an ein großes Streuobstgebiet im Osten an und war ursprünglich mit diesem verbunden (jetzt durch eine Landstraße zerschnitten).</p> <p>Fledermäuse</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wurden ergänzend in den Jahren 2022 und 2023 erneute faunistische Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Es erfolgt eine Bewertung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (CEF) formuliert.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die angewandte Erfassungsmethodik ist kritisch zu sehen. Um Baumhöhlen korrekt zu beurteilen, ist die Untersuchung per Endoskopkamera erforderlich. Lediglich mit einer Taschenlampe hineinzuleuchten; ist nicht ausreichend. Leise rufende Fledermausarten wie Langohren und Bechsteinfledermaus (typische Arten von Streuobstwiesen) sind akustisch sehr schwer nachzuweisen! Dazu hätte man zumindest eine Dauererfassung mit einem automatischen Dauererfassungsgerät auf der großen Streuobstwiese im Südosten machen sollen – auch Netzfang wäre eine sinnvolle Erfassungsmethode. Es ist also sehr gut möglich, dass diese Arten im Rahmen der eingeschränkten Erfassungen nicht erfasst wurden. Zur besseren Beurteilung der Fledermausaktivität und des Artenspektrums wäre ca. 1 Woche Dauererfassung notwendig gewesen.</p> <p>Es wurden lediglich vier abendliche Detektorbegehungen gemacht, keine morgendliche Schwärmkontrolle. Diese ist zur Auffindung von Fledermausquartieren aber gute fachliche Praxis. Ein Auffinden von Fledermausquartieren durch abendliche Begehung ist bei der Größe und Vielzahl potentieller Quartierstrukturen (Baumhöhlen etc., Strukturen an den betroffenen Gebäuden) im Untersuchungsgebiet nahezu unmöglich, zumindest aber in keinem Falle ausreichend.</p> <p>Vögel Für den Verlust an Gehölzen (insbesondere naturschutzfachlich wertvoller Streuobstbestände!) sollten auch neue Gehölzpflanzungen als CEF (vorgezogen) erfolgen. Außerdem müssten für den Wegfall von Baumhöhlen und weiteren dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls CEF-Maßnahmen erfolgen, da verschiedene Höhlen- und Gebäudebrüter Vorhabensbedingt betroffen sind (Feldsperling, Haussperling, Gartenbaumläufer, Kohlmeise). Sinnvoll sind entsprechende CEF nur bei nicht besetzten Revieren und damit in bisher nicht oder nur in geringer Dichte von den entsprechenden Arten besiedelten Streuobstgebieten. Eine entsprechende Datengrundlage wäre zu schaffen.</p> <p>Hervorzuheben ist im <i>Rosenloh</i> insbesondere das Vorkommen der Grauammern, deren Lebensraum und Bestände zu schützen und zu erhalten sind. Die Grauammer ist eine bedrohte Art der Roten Liste.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Streuobstwiesen Streuobstwiesen waren bei der Erstellung des Gutachtens noch nicht gesetzlich geschützt, mittlerweile schon! Das hat Konsequenzen für die Bewertung des Eingriffs, welcher möglichst vermieden werden sollte. Ein Eingriff in die Bestände bedarf einer Genehmigung! Wird der Eingriff genehmigt und durchgeführt, sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen verpflichtend (siehe angehängtes PDF Vollzugshinweise).</p> <p>Streuobstwiesen sind seit dem 31.07.2020 gem. § 33a Naturschutzgesetz (NatSchG) ab einer Fläche von 1.500 m² geschützt. Im UG befinden sich zahlreiche Streuobstwiesen. Die Fläche im Südosten ist zum Beispiel ca. 20.000 m² groß. Die Streuobstwiesen im UG 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!</p> <p>Auch im „Umweltbericht zum FNP-Änderungsverfahren Gewerbeflächenentwicklung <i>Rosenloh</i> 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 Erstpflanzung 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.</p> <p>Fazit Der BUND fordert die Einholung neuer Gutachten und die Aktualisierung der Datenlage.</p> <p>IV. Zusammenfassung</p>	<p>Berücksichtigung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Streuobstbestände untersucht und für die unter § 33a Naturschutzgesetz BW fallenden Bestände ein Antrag auf Umwandlung gestellt.</p> <p>Berücksichtigung. Sowohl der Umweltbericht als auch die artenschutzrechtliche Untersuchung und die Bewertung der Streuobstbestandes wurden neu erstellt und liegen den BP-Unterlagen bei. Die</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>In allen von uns thematisierten Schutzgutkategorien Boden, Wasser, Luft, Lärm, Klima und Biotop birgt das geplante Industrie- und Gewerbegebiet <i>Rosenloh</i> deutliche und teils dramatische Verschlechterungen und Risiken. Für einen ordentlichen Abwägungsprozess sind daher unbedingt entsprechende Gutachten mit konkreter Gefahrenbewertung und Konzepten zur Reduzierung von diesen erforderlich.</p> <p>V. Schlussbemerkung</p> <p>Über die Einholung der von uns geforderten Gutachten und Konzepte würden wir uns sehr freuen. Diese sind aus unserer Sicht für den Abwägungsprozess der Gemeinde Weilheim rechtlich relevant und erforderlich. In diesem Zusammenhang weisen wir Sie gerne darauf hin, dass wir als die für Weilheim zuständige BUND-Ortsgruppe Kirchheim und Umgebung die Klageberechtigung besitzen und bei gegebener Rechtswidrigkeit klagewillig sind.</p> <p>Für Ihre Berücksichtigung und Umsetzung der in unserer Stellungnahme ausgeführten Anregungen danken wir Ihnen.</p>	<p>angesprochenen Themen werden allesamt im Umweltbericht dargelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Siehe oben.</p> <p>Kenntnisnahme. Siehe oben.</p>
20	<p>Landesnaturausschutzverband BW. e.V. Schreiben vom 13.07.2022</p> <p>Schreiben vom 12.07.2022</p>	<p>Auch im Namen des LNV AK Esslingen möchten wir uns bedanken, dass Sie uns Gelegenheit gaben zu einer Stellungnahme in der Sache.</p> <p>Den Ausführungen des BUND, durch Herrn Osdoba, können und möchten wir uns vollumfänglich anschließen, siehe Stellungnahme BUND, angehängte Datei. Wir hoffen, dass die Argumente gewürdigt werden und hoffen auf konstruktive Prüfung.</p> <p>Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Projektes. Für Fragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Siehe lfd. Nr,19 ohne Anlage</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Siehe Abwägung lfd. Nr. 19</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
21	Gemeindeverwaltung Aichelberg	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.
22	Gemeinde Bissingen an der Teck	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
23	<p>Gemeinde Holzmaden Schreiben vom 28.06.2022</p>	<p>Für die Gemeinde Holzmaden nehme ich zu dem im Betreff genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Es gibt von Seiten der Gemeinde Holzmaden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben.</p> <p>Es wird jedoch darum gebeten zu untersuchen, wie sich die verkehrliche Situation durch die Realisierung des Vorhabens, sowohl in der Realisierungsphase (Erschließungs- und Bau-phase) wie auch in der Zukunft, also nach Fertigstellung und Produktionsbeginn, auf der geplanten Gewerbefläche, auf der Gemarkung Holzmaden, insbesondere auf der L1200 und der K1201 entwickelt. Auch die Verlagerung von Verkehrsströmen durch die Realisierung des Vorhabens auf Nebenstrecken (z. B. Weilheimer Straße) sollte untersucht und dargestellt werden. Eine weitere, verkehrliche Mehrbelastung durch bebautes Gebiet der Gemarkung Holzmaden zur Erschließung eines Gewerbegebiets der Stadt Weilheim sieht die Gemeinde Holzmaden kritisch.</p> <p>Die Ableitung und der Abfluss des Niederschlags- und Oberflächenwassers muss gewährleistet sein. Eine Zuleitung in den Seebach auf oder oberliegend der Gemeinde Holzmaden wird von hier aus ebenfalls kritisch gesehen und gilt es zu vermeiden. Hierzu wird ebenso um Darstellung der entsprechenden Planungen/Voruntersuchungen gebeten. Sollten sich hier Wirkungen ergeben, sind diese in den Planungen zu berücksichtigen und in Abstimmung mit der Gemeinde Holzmaden durch z. B. bauliche Maßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Die Weilheimer Straße stellt, insbesondere für Schülerrad- und Pendelverkehr, eine wichtige Verbindungsstraße dar. Als Verkehrsachse, insbesondere zu diesem Zweck, muss diese erhalten und dauerhaft nutzbar bleiben.</p> <p>Es wird abschließend darum gebeten darzustellen, inwieweit sich die Entwicklung des Gewerbegebiets "Rosenloh" auf Gemarkung Weilheim auf eine mögliche Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Holzmaden auswirken wird oder auswirken könnte. Durch die beabsichtigte Änderung des FNP</p>	<p>Berücksichtigung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrliche Untersuchung durchgeführt, um die zukünftigen Verkehre durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Rosenloh“ zu prognostizieren und die Leistungsfähigkeiten der umliegenden Knotenpunkte zu bewerten. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit ergab für die untersuchten Knotenpunkte L 1200 / Holzmadener Straße, L 1200 / Zeller Straße im Bestandsausbau eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Geringe zusätzliche Belastungen im Gemeindegebiet von Holzmaden sind nicht auszuschließen. Diese liegen jedoch in einem marginalen Bereich.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Zuge der Neubaustrecke Stuttgart – Ulm wurde ein Regenrückhaltebecken realisiert, so dass sich die Hochwassersituation für Holzmaden deutlich verbessert hat. Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren konkretisiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die geplante Umgehungsstraße führt zu einer Entlastung der Weilheimer Straße, so dass sich die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr an der Weilheimer Straße verbessern werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Folgewirkungen sind nach Auffassung der Stadt Weilheim an der Teck nicht zu erkennen. Die Abstimmungen über die künftigen baulichen Entwicklungen von Holzmaden und Weilheim an der Teck erfolgen innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck. Die</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		und den beabsichtigen Bebauungsplan darf die Entwicklung der Gemeinde Holzmaden, insbesondere was Gewerbeflächen betrifft, nicht beeinträchtigt werden. Sollten hier Interdependenzen gegeben oder für die Zukunft möglich sein, kann der Änderung des FNP und dem Bebauungsplan, abweichend von der grundsätzlichen Zustimmung, nicht zugestimmt werden.	Abdeckung des Eigenbedarfs für die bauliche Entwicklung von Holzmaden wird auch weiterhin möglich sein.
24	Bürgermeisteramt Neidlingen	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.
25	Gemeindeverwaltung Ohmden Schreiben vom 21.06.2022	Die Gemeinde Ohmden bedankt sich für die Beteiligung im obengenannten Verfahren. Belange der Gemeinde werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.	Kenntnisnahme.
26	Gemeinde Zell u. A.	Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme.
27	Gemeinde Bad Boll Schreiben vom 14.06.2022	Vielen Dank für die Beteiligung der Gemeinde Bad Boll an den beiden vorgenannten Planverfahren. Zur beabsichtigten Entwicklung der Gewerbefläche "Rosenloh" bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken. Wir wünschen dem Projekt einen raschen und erfolgreichen Verlauf.	Kenntnisnahme.
28	Stadt Kirchheim unter Teck Schreiben vom 08.07.2022	Die Stadt Kirchheim unter Teck trägt zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Rosenloh" keine Anregungen vor und bedankt sich für die Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme.
29	NABU Teck Schreiben vom 14.07.2022	Als NABU-Gruppe Teck des NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung einer Änderung zum 19. Flächennutzungsplan (FNP-Ä-) „Rosenloh“, Gemarkung Weilheim, vom 2.6.2022 wie folgt Stellung: I. Vorbemerkung Wir lehnen die großflächige Versiegelung des Gebietes <i>Rosenloh</i> und folglich auch den Bebauungsplan <i>Rosenloh</i> in der ausgelegten Form ab. II. Sachstand	Kenntnisnahme. Die Anregungen des NABU sind identisch und inhaltlich gleichlautend wie die Stellungnahme des BUND vom 12.07.2022. Siehe daher Abwägung lfd. Nr. 19.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Beim Bürgerentscheid haben sich fast 1.500 Weilheimerinnen und Weilheimer gegen die Überbauung von <i>Rosenloh</i> ausgesprochen. Ein erheblicher Anteil der Weilheimer Bürger sind folglich gleicher Meinung wie die Umwelt- und Naturschutzverbände BUND, LNV und NABU als auch die Bürgerinitiative Rosenloh.</p> <p>III. Stellungnahme</p> <p>Diese nehmen wir entlang unserer thematisierten Schutzgatkategorien Boden, Wasser, Luft, Lärm, Klima und Biotop vor.</p> <p>1. Schutzgut Boden</p> <p>Der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche ist zur Sicherung lokaler Nahrungsproduktion zwingend notwendig. Es ist bereits absehbar, dass der derzeitige Zustand, lokal benötigte Nahrungsmittel zum Großteil zu importieren (teilweise aus Übersee) nicht mehr lange aufrechterhalten werden kann. Eine weitere Steigerung von Nahrungsmittelimporten nach Deutschland halten wir für ökologisch und moralisch nicht vertretbar. Die lokale Nahrungsmittelproduktion wird mittelfristig zur Ernährung der lokalen Bevölkerung zentral wichtig werden. Der versiegelte Acker von heute ist die Hungersnot von morgen.</p> <p>FAZIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Böden sind endlich! Zur Sicherung der Ackerflächen für regionale Nahrungsmittel, sowie der Aufrechterhaltung des Faktor Bodens als CO2- und Wasserspeicher sowie den Erhalt von Natur- und Erholungsräumen ist ein Verzicht einer Überbauung Rosenlohs erforderlich. • Sollte dennoch gebaut werden, ist die einzig verantwortungsvolle Alternative im Bebauungsplan wertschöpfungsarme Bebauungen (Lager/Logistik, Parkplätze, Fastfood, usw.) konsequent auszuschließen. • Ebenso ist die spätere Ausweisung eines weiteren Bauabschnitts Rosenloh II bereits heute verbindlich und rechtssicher auszuschließen. 	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Es ist zwingend erforderlich, dass Städte und Gemeinden Übersichten über freie Gewerbe- und Industrieflächen erstellen und vorhalten (auch solche im Privatbesitz). Am besten landkreisweit verwaltet. Sodass Unternehmen die sich erweitern möchten dort eine einfache Übersicht über verfügbare Flächen im Umkreis erhalten und Bedarfe dort auch gemeldet werden können. <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 abfließenden Gräben und Bäche und letztlich auch der Grundwasserkörper kontinuierlich gespeist.</p> <p>Mit dem Abtragen und der Versiegelung des Bodens wird dieser Prozess grundlegend gestört. Starkregenereignisse führen so schneller zu Hochwasser und Überschwemmungen und gefährden dabei die Gewässermorphologie, Gewässergüte und Fauna/Flora der ableitenden natürlichen Bachabschnitte. Die erforderliche Anpassung an den Klimawandel fordert eine Erhöhung des Speichervermögens von Böden und im Sinne der Vorsorge die Vermeidung großflächiger Versiegelung. Die Folgen weiterer Versiegelung im unmittelbaren Umfeld des Gewerbegebiets durch erhöhten Wasserabfluss hat vor allem die Gemeinde Holzmaden zu tragen.</p> <p>FAZIT: Wir fordern die Einholung eines qualifizierten Wassergutachtens, um die durch großflächige Versiegelung und behinderte Luftströme erwartbaren Überschwemmungen künftiger Starkregenereignisse in Holzmaden auszuschließen oder zumindest reduzieren zu können.</p> <p>3. Schutzgut Luft</p> <p>Notwendige Kaltluftgebiete und Frischluftschneisen für den Luftaustausch insbesondere im Zentrum der Stadt Weilheim werden bei der aktuellen Planung zerstört. Der Weilheimer Hauptluftstrom läuft aktuell direkt über die Flächen im Rosenloh,</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>auf denen die mehrere hundert Meter lange Halle der Cellcentric gebaut werden soll. Die geplante Giga-Factory in der aktuellen Ausrichtung wäre eine überdimensionale Barriere für die gesamte Weilheimer Frischluftversorgung, die dadurch dauerhaft einschneidend behindert oder gar zum Erliegen gebracht wird.</p> <p>Problematisch ist dabei die durchgängige Höhe von fünfzehn bis achtzehn Metern, die als massiver Riegel effektiv den Luftaustausch der gesamten Stadt Weilheim und insbesondere des Stadtzentrums mit der Umgebung verhindert. Dies kann auch ohne Klimawandel die Erhöhung der Temperatur in Weilheim zur Folge haben. Der stark beeinträchtigte Luftaustausch kann zudem die Akkumulation von Luftschadstoffen bei passenden Wetterlagen bewirken. Grenzwertüberschreitungen und Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung sind nicht auszuschließen.</p> <p>FAZIT: Wir fordern die Einholung eines Klimagutachtens, um die erhebliche Behinderung des Kaltluftstroms sowie den Austausch der Luftmassen zumindest teilweise zu reduzieren.</p> <p>4. Schutzgut Lärm</p> <p>Im Bürgerentscheid wurde die Zustimmung zu einem Gewerbegebiet abgefragt. Nun werden jedoch 18 Hektar also 60 Prozent des Gebietes als Industriegebiet ausgewiesen. So werden höhere Schadstoff- und Lärmemissionen insbesondere für Cellcentric, aber auch teilweise für ortsansässige Betriebe ermöglicht.</p> <p>Dies wurde den Wählerinnen und Wählern des Bürgerentscheids so nicht dargelegt und stellt keine Bagatelle dar, da insbesondere die Regelungen des Immissionsschutzgesetzes hier signifikant abweichende Vorschriften vorsehen. Ebenso ist nun der Bau eines Störfallbetriebes (konkret geplant mit der wasserstoffproduzierenden Fabrik) durch die nachträgliche Ausweisung als Industriegebiet möglich.</p> <p>Zur Verdeutlichung: Lärmemissionen bis zu 70 Dezibel sind bei einem Industriegebiet nicht nur von 6 bis 22 Uhr, sondern 24 Stunden zulässig. Im Gewerbegebiet sind nachts nur 55 Dezibel zulässig.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Neben dem zulässigen durchschnittlichen Dauerlärm von 70 Dezibel sind auch die Grenzwerte für Einzelereignisse in Betracht zu ziehen. Diese liegen im Industriegebiet tagsüber bei 100 Dezibel und nachts bei 90 Dezibel. Im Gewerbegebiet sind für Einzelereignisse hingegen nachts nur 70 Dezibel zulässig. In der menschlichen Wahrnehmung entsprechen 10 Dezibel zusätzlich jeweils einer Verdoppelung des Lärms. Der zulässige nächtliche Lärm von Einzelereignissen ist somit in einem Industriegebiet in der Wahrnehmung der Menschen viermal so laut wie der eines Gewerbegebietes.</p> <p>Die Schadstoff- und Lärmbelastungen für die Anwohner sind folglich deutlich höher als bei dem im Bürgerentscheid zugrundeliegenden Gewerbegebiet.</p> <p>Neben dem Industrielärm wird auch der Verkehr und folglich auch der Verkehrslärm in allen Teilen Weilheims deutlich zunehmen. Entlastet wird lediglich die Aral Kreuzung sowie die L1200. Auf allen anderen Straßen, insbesondere durch das Städtle und über den Egelsberg wird der Verkehr deutlich zunehmen. Das höhere Verkehrsaufkommen sorgt auch hier für eine höhere Schadstoff- und Lärmbelastung in Weilheim.</p> <p>FAZIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um die tatsächlich anfallende Mehrbelastung an Lärm durch das Industrie- und Gewerbegebiet Rosenloh beurteilen zu können ist eine genaue Bewertung notwendig. Insbesondere der Unternehmen, die sich im Bereich Industrie ansiedeln möchten. • Im Falle eines Störfallbetriebes müssen die Regelungen gemäß Störfall-Verordnung eingehalten und die Nähe zum Wohngebiet berücksichtigt werden. • Verkehr: Für Weilheim ist ein umfangreiches Verkehrskonzept notwendig (auch unabhängig vom Industrie- und Gewerbegebiet), das insbesondere ÖPNV, Fahrradfahrer und Fußgänger fördert. <p>5. Schutzgut Klima</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die zentrale Frage beim Bürgerentscheid war die Abwägung zwischen der für den Klimaschutz unverzichtbaren Erhaltung der Böden und dem einmal mehr landwirtschaftlichen Flächen vernichtenden Bau der weltweit größten industriellen Brennstoffzellenfabrik.</p> <p>Die vom Umweltbundesamt (UBA) veröffentlichten Studienergebnisse zur Brennstoffzellentechnologie sind dabei von zentraler Bedeutung. Die Kernaussagen des UBA sind dabei deckungsgleich mit den Forschungsergebnissen des renommierten Fraunhofer Instituts.</p> <p>Die Verwendung von Wasserstoff im Verkehrssektor leistet danach 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 bestenfalls 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>FAZIT: Wir empfehlen ein Alternativszenario für den Fall zu planen, dass sich die Markterwartungen der Brennstoffzelle nicht bewahrheiten.</p> <p>6. Schutzgut Biotop</p> <p><u>Alter der Erfassungsdaten:</u></p> <p>Die Daten sollten grundsätzlich nicht älter als 5 Jahre sein, um mit hinreichender Sicherheit von einem immer noch bestehenden Artvorkommen ausgehen zu können. Sind die Daten älter als 5 Jahre, liefern sie zunächst lediglich einen Hinweis auf ein Vorkommen und müssen gegebenenfalls durch weitere Untersuchungen (Habitatpotenzialanalyse, Untersuchungen im Gelände) oder Abfragen bei den Naturschutzbehörden auf Aktualität überprüft werden.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Erfassungsdaten sind 5 Jahre alt – also bezüglich Aktualität schon als kritisch zu betrachten.</p> <p><u>Qualität der Erfassungsdaten:</u></p> <p>Die Erfassungsmethoden müssen den aktuellen gängigen Standards der Fachliteratur entsprechen. Außerdem ist zu differenzieren, ob die Daten qualitativ oder quantitativ erfasst wurden und dementsprechend zu bewerten.</p> <p>Reptilien: Es fanden keine Reptilienerfassungen im Untersuchungsgebiet statt, obgleich zahlreiche grundsätzlich geeignete Habitats im Gebiet vorkommen. Ein Vorkommen von Eidechsen wäre auch in isolierteren Habitats möglich (u. a. Reliktorkommen). Ein Vorkommen der Zauneidechse ist insbesondere ganz im Osten in der Streuobstwiese möglich oder wahrscheinlich. Der Lebensraum grenzt an ein großes Streuobstgebiet im Osten an und war ursprünglich sicher mit diesem verbunden (jetzt durch eine Landstraße zerschnitten).</p> <p>Fledermäuse: Die angewandte Erfassungsmethodik ist kritisch zu sehen. Um Baumhöhlen korrekt zu beurteilen, ist die Untersuchung per Endoskopkamera erforderlich. Lediglich mit einer Taschenlampe hineinzuleuchten ist nicht ausreichend. Leise rufende Fledermausarten wie Langohren und Bechsteinfledermaus (typische Arten von Streuobstwiesen) sind akustisch sehr schwer nachzuweisen! Dazu hätte man zumindest eine Dauererfassung mit einem automatischen Dauererfassungsgerät auf der großen Streuobstwiese im Südosten machen müssen – auch Netzfang wäre eine sinnvolle Erfassungsmethode. Es ist also sehr gut möglich, dass diese Arten im Rahmen der eingeschränkten Erfassungen nicht erfasst wurden. Zur besseren Beurteilung der Fledermausaktivität und des Artenspektrums wäre ca. eine Woche Dauererfassung notwendig gewesen.</p> <p>Es wurden lediglich vier abendliche Detektorbegehungen gemacht, keine morgendliche Schwärmkontrolle. Diese ist zur Auffindung von Fledermausquartieren aber gute fachliche</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Praxis. Ein Auffinden von Fledermausquartieren durch abendliche Begehung ist bei der Größe und Vielzahl potentieller Quartierstrukturen (Baumhöhlen etc., Strukturen an den betroffenen Gebäuden) im Untersuchungsgebiet nahezu unmöglich, zumindest aber in keinem Falle ausreichend.</p> <p>Vögel: Für den Verlust von Gehölzen (insbesondere naturschutzfachlich wertvoller Streuobstbestände) sollen auch neue Gehölzpflanzungen als CEF (vorgezogen) erfolgen. Außerdem müssten für den Entfall von Baumhöhlen und weiteren dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls CEF-Maßnahmen erfolgen, da verschiedene Höhlen- und Gebäudebrüter Vorhabens bedingt betroffen sind (Feldsperling, Haussperling, Gartenbaumläufer, Kohlmeise). Hervorzuheben ist im Rosenloh insbesondere das Vorkommen der Grauammer, deren Lebensraum und Bestände zu schützen und zu erhalten sind. Die Grauammer ist eine bedrohte Art der roten Liste.</p> <p>FAZIT: Aufgrund des Alters des Gutachtens bedarf es einer Aktualisierung sowie, wie aufgezeigt, eine Erweiterung bei den Erhebungen. Die Zuteilung von Nistkästen ist als CEF-Maßnahme bei weitem nicht ausreichend.</p> <p>IV. Zusammenfassung</p> <p>Wir sind der Meinung, dass die Vielzahl an gravierenden Eingriffen in alle vorgenannten Schutzgüter bei weitem nicht den Flächenverbrauch für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet <i>Rosenloh</i> rechtfertigt. Die angesprochenen Gutachten mit konkreten Gefahrenbewertungen würden zumindest die Voraussetzung für einen ordentlicher Entscheidungs- und Abwägungsprozess - um Risiken und Verschlechterungen wenigstens zu reduzieren – bieten.</p> <p>V. Schlussbemerkung</p> <p>1. Wir als Natur- und Umweltschutzverband verweisen abermals auf die weitergehend leichtfertige und unverantwortliche Zerstörung oder Beeinträchtigung der oben</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>genannten "Schutzgüter". Allen voran Boden – Wasser – Luft, die unsere Lebensgrundlage als Menschen und Grundlage unseres Wirtschaftens sind.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Ein Ausgleich für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Fauna, Flora? Die Realität des Klimawandels, die roten Listen und die zunehmende Abhängigkeit in der Nahrungsmittelproduktion von Fremdländern stehen eindeutig dagegen. 3. Der von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft forcierte (und durch leere Floskeln wie: Wachstum, Wohlstand, Systemrelevanz legitimierte) Flächenverbrauch bedient bei diesem Projekt – wie sonst noch 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. 4. Zudem ist die Umwandlung von Acker und Wiese in Bauland eine einzige "Gelddruckmaschine", so dass der Flächenverbrauch zum führenden Wachstumsmotor wird. 5. Daher bedarf die Boden- und Bauleitplanung sowie auch die Finanzierung einer Stadtkasse für den Erhalt und den Ausbau von Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Kitas, usw. eines grundlegenden Systemwechsels. <p>Über die Einholung der von uns geforderten Gutachten würden wir uns sehr freuen und danken Ihnen für die Berücksichtigung und Umsetzung unserer Anregungen.</p>	