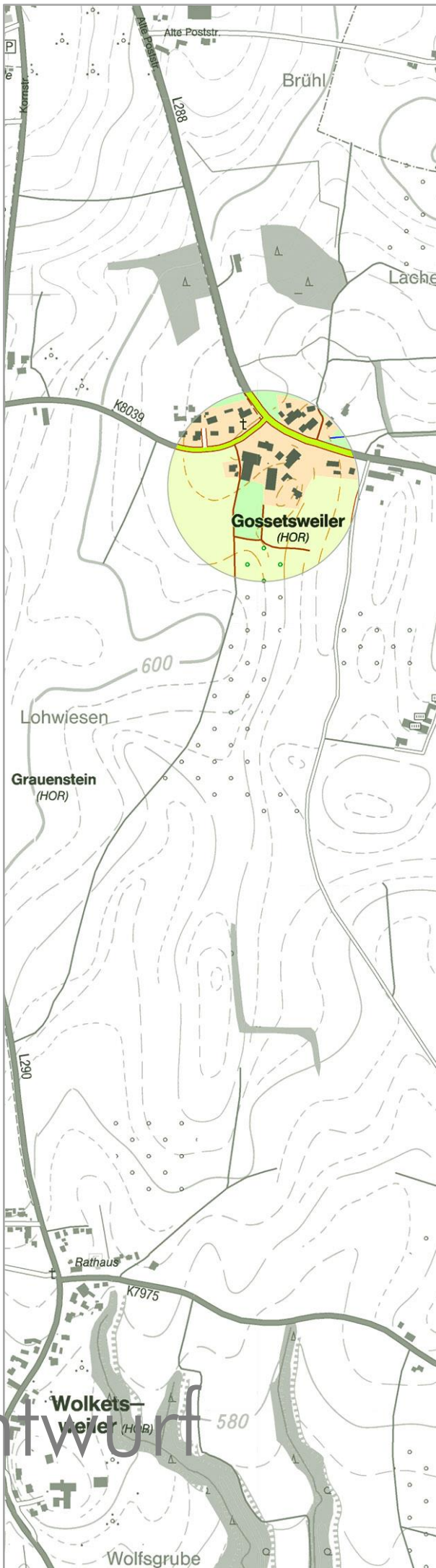


Entwurf



Gemeinde Horgenzell

10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 16
5	Begründung – Sonstiges 37
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 39
7	Begründung – Bilddokumentation 40
8	Verfahrensvermerke 42

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- 1.7 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf die 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" in öffentlicher Sitzung am ..... festgestellt.

### 3.1 Allgemeine Angaben

#### 3.1.1 Zusammenfassung

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

#### 3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Horgenzell umfasst den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG". Der Änderungsbereich mit einer Größe von 1,06 ha wird derzeit im Norden gewerblich und im Süden als landwirtschaftliches Ackerland genutzt.

3.1.2.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich innerhalb des Ortsteiles "Gossetsweiler" der Gemeinde Horgenzell und beinhaltet die betrieblichen Erneuerungs- und Erweiterungsflächen der Firma BAG (Raiffeisen Bezug + Absatz eG). Hiervon sind im nördlichen Bereich bereits bebaute Flächen inklusive einer AVIA Tankstelle (inklusive Shop) und einem Baustoffhandel-Markt sowie im südlichen Bereich derzeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzte Flächen betroffen. Der Änderungsbereich wird durch die nordöstlich verlaufende Landesstraße L 288 als auch über die nordwestlich verlaufende Kreisstraße K 8039 sowie eine im Osten, parallel zum Änderungsbereich verlaufende, schon bestehende Erschließungsstraße, welche in die K 8039 mündet, verkehrlich erschlossen. Generell ist der zu überplanende Bereich nördlich und nordöstlich von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe (u.a. "Obstlände Abt" und "Obsthof Rolf Haller") inklusive deren dazugehörigen Wohngebäuden, östlich und südlich von angrenzenden Gewerbebetrieben sowie westlich und nordwestlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 9/2 (Teilfläche), 164, 165 (Teilfläche), 166/1 (Teilfläche) und 182 (Teilfläche).

### 3.2 Erfordernis der Planung; Systematik der Planung

#### 3.2.1 Erfordernis der Planung

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB und dient in diesem Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" der Gemeinde Horgenzell.

3.2.1.2 Ziel der Planung ist die Darstellung des zu überplanenden Bereiches als Sonstige Sonderbaufläche "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Erneuerung und Erweiterung der ortsansässigen

Firma BAG (Raiffeisen Bezug + Absatz eG) inklusive der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Lagerung von Agrar-, Handwerker- und Gewerbebedarf sowie einer Tankstelle mit den daran angegliederten Dienstleistungen zu gewährleisten. Die Firma BAG ist bereits Eigentümer der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 164 sowie 165. Im nördlichen Bereich wird seit mehreren Jahren bereits eine AVIA Tankstelle sowie ein Baustoffhandelsmarkt durch die Firma BAG betrieben. Im Zuge der Planung sollen u.a. neue bauliche Anlagen auf dem südlich angrenzenden Flurstück mit der Nr. 165 entstehen, um zukünftig die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten und dieses dadurch langfristig an den Standort Horgenzell zu binden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **3.2.2 Systematik der Planung**

- 3.2.2.1 Bei der vorliegenden Änderung wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den ursprünglichen Darstellungen darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes, die jedoch keine Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit haben.
- 3.2.2.2 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

### **3.3 Übergeordnete Planungen; Standortwahl und Zielsetzung; Verkehrsanbindung**

- 3.3.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
  - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
  - 3.1.6. Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
  - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und

Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

3.3.1.2 Zu Ziel 3.7.7. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte): Der Ortsteil "Gossetsweiler" der Gemeinde Horgenzell ist in seiner Nutzungsstruktur stark von landwirtschaftlichen und gewerblichen Strukturen geprägt. Der nördliche Bereich des Änderungsbereiches (inklusive AVIA-Tankstelle mit integriertem Shop und Baustoffhandel-Markt) befindet sich bereits in einer bestehenden, bewährten Lage und auch der südliche Bereich ist trotz seiner planungsrechtlichen Lage im Außenbereich durch die umgebene Bestandsbebauung (vorwiegend landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen) geprägt. Das geplante Vorhaben gewährleistet zukünftig die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit der Firma BAG und sichert langfristig mit seinem breiten Angebot ebenso die Grundversorgung innerhalb des Ortsteiles. Durch das Vorhaben ist zukünftig neben einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken) auch die Versorgung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Bau- und Heimwerkerelektrogeräte, Baustoffe, Bauchemie oder Pflanzen und Saatgut, landwirtschaftliche Futter- und Düngemittel und Landwirtschaftstechnik) gesichert. Eine Einschränkung in der Funktionsfähigkeit für die umgebenden Ortskerne ist aufgrund des sehr breiten und an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Sortiments durch den Raiffeisenmarkt, der unter anderem schon bestehenden gewerblichen Vorprägung (AVIA-Tankstelle mit integriertem Shop und Baustoffhandel-Markt) sowie der dadurch zu Teilen bereits gedeckten Nachfrage an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu erkennen. Darüber hinaus wird das Ausmaß der Neuansiedlung von weiteren nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als städtebaulich vertretbar beurteilt. Durch das Vorhaben wird der örtlichen Nachfrage an diesen Sortimenten somit zukünftig nachgekommen und den Zielen der Raumordnung trotz der Überschreitung der Verkaufsflächengrenze von 800 m<sup>2</sup> für diesen Bereich weiterhin entsprochen.

3.3.1.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:



- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
  
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
  
- 2.2.0 (G) 4 Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
  
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
  
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):
  - ...
  - Mittelbereich Ravensburg / Weingarten
  - mit den Gemeinden Baienfurt, Baintdt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende;
  - ...

- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).
- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

- 2.4.1 (Z) 9 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbepflanzten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.
  
- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.
  
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.  
  
Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baint, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).  
  
...
  
- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
  
- 
  
- 2.7.0 (G) 1 Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.
  
- 2.7.0 (Z) 2 Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

- 2.7.0 (Z) 3 Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,
  - wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
  - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Untertzentren zusammengewachsen sind.
- 2.7.0 (N) 7 Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (PS 3.3.7.2, LEP 2002).
- 2.7.0 (Z) 8 Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.
- 2.7.1 (Z) 1 Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern.
- 2.7.1 (Z) 2 Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) raumordnerisch verträglich sind.
- 2.7.2 (G) 1 Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.
- 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer

Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden.

- 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

- 3.3.1.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.3.1.5 Der regionale Grünzug sowie schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) und den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 3.3.1.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.1.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3.3.2 Standortwahl und Zielsetzung**

- 3.3.2.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Der überplante Bereich ist aufgrund seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlagen sehr gut geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Des Weiteren war es für den Vorhabenträger nicht möglich andere Flächen für die Umsetzung des Vorhabens zu erwerben, welche aus ökonomischer Sicht die notwendigen Vorgaben erfüllen. Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur, der Eigentumsverhältnisse der notwendigen Flächen sowie durch die Erneuerung- und Erweiterungsplanungen der derzeit schon bestehenden Nutzungsstrukturen, ist der Standort durch die entstehenden Synergieeffekte hervorragend geeignet.
- 3.3.2.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, der ortsansässigen Firma BAG durch Erneuerung und Erweiterung eine langfristige, zukunftsfähige Betriebsführung zu ermöglichen. Erforderliche Ge-

bäude, Stellplätze und Zufahrten auf dem Gelände sollen dabei so verortet werden, dass die landwirtschaftlich hochwertige Situation und schützenswerte naturräumliche Bereiche in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.

- 3.3.2.3 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Horgenzell ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit notwendiger Flächen für die geplanten Erneuerungs- und Erweiterungsabsichten der Firma BAG mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Darüber hinaus widerspricht die derzeitige Nutzung der Flächen u.a. als Standort einer AVIA Tankstelle mit Shop sowie eines Baustoffhandel-Marktes im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches bereits den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Hier sind die Flächen derzeit noch als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Diese Flächen werden bereits gewerblich genutzt, so dass die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sich lediglich auf den südlichen Bereich begrenzt. Diese Fläche wird nördlich, östlich und südlich von bestehenden Gebäuden begrenzt. Lediglich im Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

### **3.3.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 3.3.3.1 Das auszuweisende Baugebiet ist nordöstlich über die Landesstraße L 288 sowie nordwestlich durch die Kreisstraße K 8039 und deren Einmündungsbereich hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Unter anderem bestehen über die Landesstraße L 288 bestehen weitere Anbindungen an die östlich gelegenen Bundesstraßen B 30 und B 33. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.
- 3.3.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Horgenzell - Gossetsweiler" u.a. mit der Buslinie 7539 ausreichend gegeben.

## **3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **3.4.1 Stand vor der Änderung**

- 3.4.1.1 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.07.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des zu überplanenden Bereiches Darstellungen von "Versorgungsleitungen, Kabel über 10 kv".

### **3.4.2 Inhalt der Änderung**

- 3.4.2.1 Durch die Änderung wird der zu überplanende Bereich im Flächennutzungsplan in Zukunft als Sonstige Sonderbaufläche (Planung) mit Zweckbestimmung "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle" dargestellt. Die Darstellungen der "Versorgungsleitungen, Kabel über 10 kv" bleiben erhalten.

### **3.4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

- 3.4.3.1 Die Darstellung eines "Sondergebiet" wird gewählt, da der Gebietstyp nicht dem eines Gewerbegebietes entspricht. Vorliegend sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen geplant, die in der Summe keinem Gebiet der BauNVO entsprechen. Da vor allem Einzelhandel gewünscht ist, aber die für ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO maßgeblichen "Gewerbebetriebe aller Art" nicht zulässig sind, ist die vorliegende Planung nicht mit einem Gewerbegebiet vergleichbar. Mit dem Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Gemeinde für ein konkretes Vorhaben Baurecht schaffen und ist nicht an die BauNVO gebunden. Nachdem das vorliegende Vorhaben nicht mit einem Gebietstyp der BauNVO vergleichbar ist, entscheidet sich die Gemeinde für die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes. Entsprechend § 11 BauNVO.

## 4 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

### 4.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### 4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "BAG" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" wird eine Sonderbaufläche (Planung) "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle" anstelle von Fläche für die Landwirtschaft im Südosten des Ortsteiles Gossetsweiler dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich ist im nördlichen Bereich bereits mit einer Tankstelle und einem größeren gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Im südlichen Änderungsbereich befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker). Im Norden grenzt der zu ändernde Bereich an die Kreisstraße K 8039 sowie an die Landesstraße L 288 an. Östlich und südlich vom Änderungsbereich grenzen gewerblich genutzte Gebäude von einem landwirtschaftlichen Betrieb an. Nordwestlich liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle und Wohnbebauung. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an.

4.1.1.3 Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgenzell als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderte Darstellung. Der gewählte Standort ergibt sich aus der Lage des bereits bestehenden Gewerbes, er ist aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für eine gewerbliche Nutzung in hinreichendem Maß geeignet.

4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ.



#### 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

##### 4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

##### 4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung von 2005):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgesellschaft Horgenzell/Wilhelmsdorf (Fassung vom November 1995) wird der Bereich im Süden als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Norden der Fl.-Nr. 165 wird "Streuobstwiese" als "zu erhaltendes Biotop" dargestellt. An dieser Stelle befindet sich jedoch Ackerland, es sind keine Obstbäume auf der Fläche vorhanden. Da es durch die Änderung nur zu flächenmäßig geringfügigen Abweichungen zum Landschaftsplan kommt, wird die Änderung des Landschaftsplanes erst im Rahmen einer Fortschreibung umgesetzt.

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

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet ("Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute", Nr. 8223-311) befindet sich ca. 1,2 km nordöstlich des Geltungsbereiches. Das FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342) befindet sich ca. 1,3 km nordwestlich des Änderungsbereiches und schließt dort direkt an den Hauptort Horgenzell an. Eine mögliche Beeinträchtigung der FFH-Gebiete ist auszuschließen, da keine zusätzlichen Auswirkungen auf Grund der bestehenden und der dazwischenliegenden Bebauung sowie der räumlichen Distanz zum Änderungsbereich zu erwarten sind.

##### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nördlich in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Schilfröhricht nördlich Gossetsweiler" (Nr. 1-8223-436-0300). Des Weiteren befindet sich das kartierte Biotop "Auwaldstreifen östlich Gossetsweiler" (Nr. 1-8223-436-0301) nordöstlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 180 m.
- Weitere Schutzgebiete für Natur, Landschaft oder Wasser befinden sich nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich des Änderungsbereiches.

#### 4.1.2.5 Biotopverbund:

- Nördlich der L288 liegt eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Von dort verlaufen keine Suchräume durch den Änderungsbereich. Die derzeitige Bebauung und Nutzung lässt auch nicht erwarten, dass der Änderungsbereich eine faktische Verbundfunktion erfüllt.
- Die Kernfläche wird von der Änderung nicht beeinträchtigt, da der Änderungsbereich mit der derzeitigen Nutzung bereits gewerblich stark geprägt ist und aufgrund der fehlenden Strukturen kein funktionaler Zusammenhang erwartet werden kann.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim nördlichen Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um gewerblich genutzte Gebäude und Teerflächen. Im Norden besteht derzeit eine Tankstelle mit umliegenden Parkplätzen, südlich davon befindet sich eine große Lagerhalle mit östlich angrenzenden geteerten Lagerflächen. Entlang der Straße befindet sich eine schmale Straßenbegleitgrünfläche.
- Beim südlichen Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland (derzeit Grünlandeinsaat) mit geringer Artenvielfalt, der nordwestliche Teil des Ackers ist jedoch gekiest und wird als Lagerfläche genutzt.
- Westlich der unbenannten Straße umfasst der Änderungsbereich einen Teil der Fl.-Nr. 157, einer weiteren landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche (derzeit Bodenumbbruch/Brache), durch die zentral nach Westen ein verdichteter Fahrweg angelegt ist. Diese Ackerfläche schließt nördlich an eine Reihe von vier Birken und Sträuchern an.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands; regelmäßiger Bodenumbbruch, Einsaat von Kulturpflanzen)
- Südlich, östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches liegen weitere gewerblich genutzte Gebäude. Die innerhalb des Änderungsbereiches vorkommenden Lebensraumtypen werden von

der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung beeinflusst (Gewerbelärm, Gewerbeverkehr, Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Daher sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.

- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der Bebauung, der häufigen Befahrung des Änderungsbereiches und der benachbarten Verkehrswege (Landes- und Kreisstraße im Norden) durch Lärm und optischen Störungen/Irritationen vorbelastet. Diese lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Am 09.11.2020 wurde eine Relevanzbegehung durch einen Biologen durchgeführt. Hierbei wurden die Gebäude (von innen und außen), die Hof- und Lagerflächen und die angrenzende Grünfläche auf Vorkommen bzw. Spuren von Fledermäusen, Gebäudebrütern oder anderen geschützten Arten überprüft (z.B. Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste etc.). Zusätzlich wurde eine Eignung der Freiflächen als potenzielle Lebensstätten für Reptilien geprüft. Dabei wurde in der Lagerhalle das Nest eines Nischenbrüters gefunden (vermutlich Hausrotschwanz). Eine Eignung als Wochenstube für Fledermäuse der Gebäude konnte ausgeschlossen werden, eine Quartiernutzung konnte nicht nachgewiesen werden. Auf den Freiflächen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen festgestellt werden (siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 16.12.2020).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört der südliche Änderungsbereich auf Grundlage der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1:50.000) zu den würmzeitlichen Sedimenten des Rheingletschers. Das Gebiet wird der Tettang-Subformation zugeordnet (Drumlins und wenig reliefierter Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten verbreitet zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne). Im nördlichen Änderungsbereich werden diese von holozänen Abschwemmassen (Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen) überlagert. Auf Grund der Heterogenität der abgelagerten Lockergesteine ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.

- Aus dem würmzeitlichen Geschiebemergel haben sich laut Bodenkarte (M 1:50.000) als vorherrschender Bodentyp tiefe Parabraunerden-Braunerden entwickelt. Aus den schluffig – tonigen holozänen Abschwemmassen haben sich Gley-Kolluvien gebildet.
- Der nördliche Änderungsbereich ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich sind vollständig eingeschränkt.
- Die etwa 0,5 ha umfassende, unversiegelte Fläche im Süden zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit mit Bodenzahlen von 58 aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die Flurbilanz weist daher den Acker als Vorrangflur I aus, dabei handelt es sich um Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln.
- Die noch vorhandenen offenen Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf. Die Gley-Kolluvien erfüllen normalerweise eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, die Braunerden haben hingegen nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird hoch bis sehr hoch bewertet.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt dem Acker aufgrund der hohen Fruchtbarkeit keine hohe oder sehr hohe Bewertung zu.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Ein oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind möglich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Die topografische Karte von 1960 stellt in Geltungsbereich ein Gewässerverlauf dar. Bei dem verdolten Gewässer handelt es sich um den Gossetsweiler Graben, ein Gewässer II: Ordnung,

welches von wasserwirtschaftlicher Bedeutung ist. Der Gossetsweiler Graben entwässert im Osten von Gossetsweiler in den Küblerbach

- Das nächste Oberflächengewässer stellt somit der Küblerbach (ID 5782) dar, der nördlich in einer Entfernung von etwa 120 m am Änderungsbereich vorbeifließt. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Tallage kann oberflächennah anstehendes Grundwasser jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Der nördliche Änderungsbereich ist bereits an die gemeindliche Wasserversorgung und die Abwasserkanalisation angeschlossen. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Obere Rotach zugeführt.
- Bei Starkregenereignissen kann es aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Änderungsbereiches temporär zu geringfügigen Überschwemmungen kommen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Durch die überwiegende Versiegelung im nördlichen Änderungsbereich wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen hingegen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs

nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber klein-klimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich möglicherweise geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des südlichen Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität kann zeitweise von den Geruchsemissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung (Landwirtschaftliche Hofstellen und Flächen) beeinträchtigt werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Horgenzell liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich im Norden um eine bestehende Gewerbebebauung und im Süden um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südwestlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Gossetweiler. Auch durch die südlich, südwestlich, südöstlich, östlich und nordöstlich bestehenden gewerblichen Gebäude ist das Landschaftsbild bereits stark vorbelastet. Die Fläche ist überwiegend eben.
- Der Bereich ist im Norden von den vorbeiführenden Straßen und im Westen aus Richtung der freien Landschaft einsehbar, im Übrigen von der umliegenden Bebauung verdeckt. Der Bereich besitzt aufgrund der gewerblichen Nutzung keine Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt aufgrund der Ortsrandlage im ländlichen Raum eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Änderungsbereich wird im Norden gewerblich und im Süden landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt keine wesentliche Naherholungsfunktion. Die unbenannte Straße im Westen des Änderungsbereiches wird möglicherweise von der lokalen Bevölkerung als Fußwegeverbindung in die freie Landschaft im Süden genutzt.

- Die ansässigen Gewerbe bieten Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung.
- Im Umfeld des zu ändernden Bereiches befindet sich gewerbliche und landwirtschaftliche Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen gehen zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich auf einer Teilfläche des nach Süden ausgerichteten Satteldachs des Gebäudes südlich der Tankstelle eine Photovoltaikanlage.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte Standortbeurteilung des Informationssystems Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis in eine Tiefe von etwa 350 m möglich zum Schutz von genutzten oder nutzbaren Grundwasservorkommen. Möglicherweise treten während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgasaustritte auf.

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

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

#### **4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleiben die bestehenden Gebäude und die als Acker genutzten landwirtschaftlichen Ertragsstandorte sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das nördliche Gebiet bleibt weiterhin an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt bebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Horgenzell; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung besteht nicht.

#### **4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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



- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Insgesamt handelt es sich jedoch um eine bauliche Lücke, sodass es durch die geplante Erweiterung zu keinen Zerschneidungen von Lebensräumen kommt.
- Biologische Vielfalt: Aufgrund der geplanten großflächigen Versiegelung ist nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Artenvielfalt im Änderungsbereich zu rechnen. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich jedoch erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Aufgrund des Abrisses der bestehenden Gebäude sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Hierzu sind die Gebäude außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar anzureisen. Zudem sind durch den Wegfall von Brutplätzen zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an den neu errichteten Gebäuden anzubringen. Ähnliches gilt für den Verlust der potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, wofür mindestens zwei Fledermauskästen an oder in der Fassade anzubringen sind. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 16.12.2020 zu entnehmen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung von Gehölzen, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und Photovoltaikmodule, Einschränkungen der Beleuchtung von Werbeanlagen) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen der Vorrangflur I gehen verloren. Dafür werden allerdings alternative landwirtschaftliche Ertragsflächen mit einem besseren Zuschnitt und einer besseren Lage an anderer Stelle von einer Versiegelung verschont. Aufgrund des Lückenschlusses in dem ohnehin gewerblich vorgeprägten Gebiet werden die Belange der Gewerbeerweiterung über die der Landwirtschaft gestellt.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden sowie zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen,

Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Insgesamt kann eine Fläche bis zu einer GRZ von 0,97, was eine erhebliche Versiegelung der vorhandenen Böden bedeutet.

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung von wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente)
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein sehr hoher Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von bis zu 0,97 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, zu sammeln und über Regenwasserkanäle südöstlich des Änderungsbereiches, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 182 dem Rückhaltebecken zuzuführen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichten Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Auf den für

die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, zu sammeln und über Regenwasserkanäle südöstlich des Änderungsbereiches, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 182 dem Rückhaltebecken zuzuführen.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

#### 4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Kreisstraße K8039 sowie die Landesstraße L288 erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Der zu ändernde Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufge-

nommenen Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Geltungsbereich) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.

- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine weitere Beeinträchtigung durch eine weitere Bebauung in Ortsrandlage. Da es sich allerdings um einen Lückenschluss eines sonst bereits gewerblichen Gebietes handelt, kommt es durch die neue Bebauung zu keiner nennenswerten Verschlechterung.
- Um die neue Bebauung besser in die gewachsenen Strukturen einbinden zu können, werden im Übergang zu angrenzenden Flächen und zur freien Landschaft Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Änderung die Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Eine Fußwegeverbindung in die freie Landschaft ist von der Änderung nicht betroffen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Durch das geplante Vorhaben sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissions-

richtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wurden die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch die Sieber Consult GmbH in einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht in der Fassung vom 13.09.2021) ermittelt und bewertet. Darauf aufbauend wurden lärmschutztechnische Bestimmungen in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes nicht zu erwarten.
- Die durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

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

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Änderungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

**4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Eingrünung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (3% je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)



- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume und Boden.
- 4.2.4.4 Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (Planung) als "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.
- 4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.5.1 Für den zu ändernden Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene Kreisstraße K8039 sowie die Landesstraße L288, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.
- 4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)

- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
  - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.2 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" wird eine Sonderbaufläche (Planung) "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle" anstelle von Fläche für die Landwirtschaft im Südosten des Ortsteiles Gossetsweiler dargestellt.
- 4.3.2.2 Der Änderungsbereich ist im nördlichen Bereich bereits mit einer Tankstelle und einem größeren gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Im südlichen Änderungsbereich befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker). Im Norden grenzt der zu ändernde Bereich an die Kreisstraße K 8039 sowie an die Landesstraße L 288 an. Östlich und südlich vom Änderungsbereich grenzen gewerblich genutzte Gebäude von einem landwirtschaftlichen Betrieb an. Nordwestlich liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle und Wohnbebauung. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an.
- 4.3.2.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Änderung beeinträchtigt werden.
- 4.3.2.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- 4.3.2.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1 a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die ggf. erforderliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- 4.3.2.6 Bei Nichtdurchführung der Änderung, wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin für das bestehende Gewerbe sowie der südliche Teilbereich landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.2.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

### 4.3.3 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

#### 4.3.3.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

#### 4.3.3.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Horgenzell
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03.03.2020 im Landratsamt Ravensburg (Vermerk vom 13.03.2020) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Landwirtschaft), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik und zu allgemeinen Hinweisen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Straßenbau (zur Entwässerung, Immissionen, Versorgungs- und Abwasserleitungen), Verkehr (zu Anpflanzungen in den Sichtfeldern), Gewerbeabwasser (zur

- Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung), Naturschutz (zu den kartierten Biotopen, zum artenschutzrechtlichen Untersuchungen, zur Erstellung eines Umweltberichtes), Oberflächengewässer (zu Gewässerläufe, Oberflächenwasserabfluss und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines Hinweises zum Starkregen), Bodenschutz (zum sparsamen Umgang mit dem Boden sowie zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen), Grundwasser (zur Wasserversorgung und Grundwasserschutz) und Immissionsschutz ( zu Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen, zu Lichtimmissionen sowie zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung)
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung mit umweltbezogenen Stellungnahmen von August bis September 2022 des Regierungspräsidiums Freiburg, LGRB (Verweis auf die Stellungnahmen vom 25.02.2020), des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Belangen der Raumordnung und zur Darstellung im Flächennutzungsplan), des Landratsamt Ravensburg im Sachgebiet Landwirtschaft (zur nicht notwendigen Einbeziehung des Flst. 196), dem Sachgebiet Oberflächengewässer (zu Oberflächengewässer, Gewässerläufe, Oberflächenwasserabfluss, Bedenken und Anregungen zur Verlegung von Verdolung und zu Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Hinweise zu Starkregen und möglichen Auswirkungen), dem Sachgebiet Bodenschutz (Hinweis zur Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m<sup>2</sup>, zur nicht notwendigen Einbeziehung der Fl.-Nr. 196 sowie zum anfallenden Ausgleichsbedarf), dem Sachgebiet Grundwasser (Verweis auf die Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg), der Stadtverwaltung Ravensburg (zu der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, Einhaltung der Ziele der Raumordnung).
  - Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 04.07.2022 (zu den Gewerbelärmimmissionen aus dem Sondergebiet-Gebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
  - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" des Büros Sieber in der Fassung vom 16.12.2020 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,11 ha

### 5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Gemeinde

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Stuttgart

5.1.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg

5.1.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH, Bad Waldsee

## 5.2 Zusätzliche Informationen

### 5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 02.03.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.03.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vom 02.03.2023 enthalten):

- Entfernung der Fl.-St.-Nr. 196 aus dem Änderungsbereich
- Änderung der Zweckbestimmung von "Sondergebiet Raiffeisenmarkt" hin zu "Sondergebiet Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle"

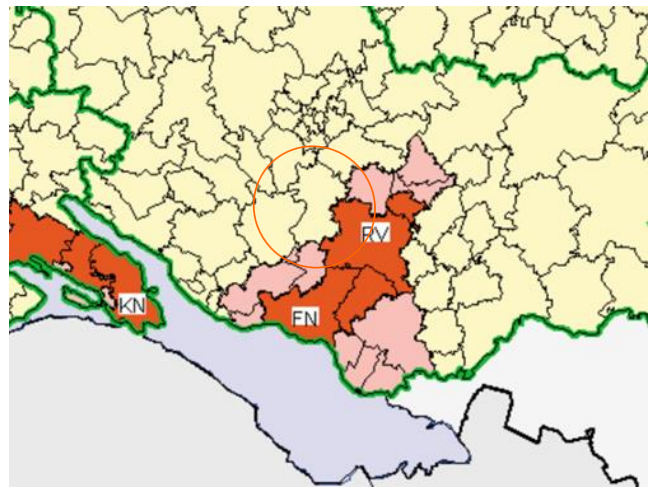
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

**5.2.1.2** Bei der Planänderung vom 29.09.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf wie folgt Berücksichtigung:

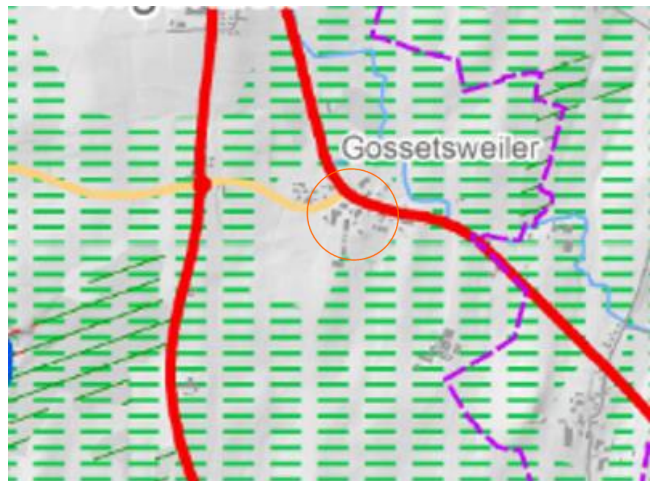
Für die in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.09.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vom 17.10.2023 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Raumnutzungskarte; der Änderungsbe-  
reich ist nicht vom regionalen  
Grünzug betroffen



Orthofoto des Änderungsbereiches



Blick auf den Einmündungsbereich nordöstlich des Änderungsbereiches in die Landesstraße L288. Hinsichtlich der Landesstraße L288 gilt es einen 10 m Schutzstreifen inklusive Einschränkung baulicher Anlagen einzuhalten. Im Hintergrund ist der Einmündungsbereich in die Kreisstraße K 8039 zu erkennen.



Blick auf die derzeit im Norden des Änderungsbereiches befindliche AVIA-Tankstelle inklusive integriertem Shop. Die Tankstelle wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgerissen und durch eine neue Tankstelle ersetzt.



Blick von Nordwesten auf die bestehende AVIA-Tankstelle mit angegliederten gewerblichen Strukturen. Zusätzlich zu erkennen sind die zu erhaltenden, nicht überdachten Stellplätze entlang der Landesstraße L288.





Blick innerhalb des Änderungsbereiches auf die östlich gelegenen gewerblichen Bestandsstrukturen des bisherigen Baustoffhandel-Marktes. Diese werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgerissen.



Blick von der östlich des Änderungsbereiches verlaufenden Erschließungsstraße auf das westlich gelegene und derzeit landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich. Im Hintergrund sind u.a. weitere gewerbliche Strukturen zu erkennen.



Blick von der östlich des Änderungsbereiches verlaufenden Erschließungsstraße auf den südlichen Randbereich des Änderungsbereiches. Darüber hinaus ist die innerhalb des Änderungsbereiches verlaufende 20-kV-Haupt-Versorgungsleitung der Netze BW zu erkennen.



**8.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell - Wilhelmsdorf vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell - Wilhelmsdorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell - Wilhelmsdorf vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Horgenzell, den .....

.....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

### 8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am ..... mit Bescheid vom .  
....., Nr. ....

Horgenzell, den .....  
.....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

### 8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Horgenzell, den .....  
.....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.11.2021  
Plan geändert am: 02.03.2023  
Plan geändert am: 29.09.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Jasmin Hirling

Verfasser:

.....  
(i.A. David McLaren)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.