



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 29.09.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Horgenzell

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

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

1.1 Für die 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 05.11.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

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.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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)

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume und Boden.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 03.03.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet könnten Lebensstätten von Fledermäusen und Eidechsen aufweisen. Um dies zu prüfen, ist eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung erforderlich.

Stellungnahme vom 29.08.2023 zur Fassung vom 02.03.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Es sind keine Änderungen zum Planentwurf zur vorhergehenden Behördenbeteiligung aus Naturschutzsicht erkennbar, daher keine weiteren Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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 gekiebt 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, Einsatz von Arten des Dauergrünlands; regelmäßiger Bodenumbbruch, Einsatz 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 03.03.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Während der Bauphase soll auf potenziell schützenswerten Boden im südlichen Teil des Gebietes geachtet werden. Im Gegenzug wird ein Ausgleich geschaffen, der auf möglichst wenig Flächenversiegelung abzielen soll. Eine Möglichkeit stellt eine Dachbegrünung dar. Diese Form der Gegenbilanzierung würde sich als flächensparend erweisen und bezüglich der Sichtbarkeit von oben optisch zum Wasserbecken südlich des Geltungsbereiches passen. Dies würde sich auch positiv auf den zu erbringenden Ausgleichsbedarf auswirken. Der Boden sollte weiter verwertet werden.

Stellungnahme vom 07.09.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Anlässlich der Offenlage der o. g. Planungsvorhaben verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 20-01229 vom 25.02.2020) zu den Planungen.

Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierten Planungen.

Anlage Merkblatt

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung vom 25.02.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist in Kursivschrift in die Abwägungstabelle aufgenommen, auf die dort vorgebrachten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Stellungnahme vom 25.02.2020:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

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

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Tettang-Subformation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

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

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" geprüft und abgearbeitet.

Die Aufnahme eines Hinweises zu den Geodaten wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes als nicht erforderlich erachtet. Bei der gleichzeitigen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Hinweis jedoch aufgenommen.

Stellungnahme vom 05.10.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Grundsätzlich bestehen vom SB Bodenschutz keine Bedenken gegen die Planung. Auf die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022 - Bodenschutz, wird verwiesen.

Der SB Bodenschutz begrüßt, dass der Hinweis, dass auf dem Flurstück hochwertige Böden vorliegen, aufgenommen wurde.

Die Neuversiegelung liegt bei 4.634 m², also knapp unterhalb der 5.000 m², für die ein Bodenschutzkonzept notwendig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass wenn noch zusätzlich zu dieser

Fläche Zufahrten oder Baustelleneinrichtungsf lächen kommen und somit die 5.000 m² überschritten werden, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist.

Es liegt keine Notwendigkeit vor, das Flurstück 196 in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Das berechnete Defizit im Schutzgut Boden in Höhe von 49.398 Ökopunkten ist in Ordnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Bodenschutzkonzept werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 03.03.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Im Termin wurde die Frage gestellt, ob im Geltungsbereich ein verdoltes Gewässer besteht. Die topografische Karte von 1960 stellt in Geltungsbereich ein Gewässerverlauf dar. Im Ver- und Entsorgungskataster der Gemeinde Horgenzell ist jedoch kein verdoltes Gewässer verzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass kein Gewässer vorliegt.

Stellungnahme vom 05.10.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

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

Gewässerläufe

Das dem Plangebiet derzeit noch nächstgelegene Gewässer II. Ordnung ist der Küblerbach in etwa 120 m nördlicher Richtung (entlang Flst. Nr. 150) und in etwa 80 m östlicher Richtung (Flst. Nr. 125).

Die Topkarten von 1960 lassen vermuten, dass es früher auch im Bereich der jetzt vorliegenden FNP-Änderung ein Gewässer gab, das heute verdolt ist. Dieses lässt sich teilweise westlich des Plangebietes noch heute als offener Gräben und Grabenstrukturen finden. Bereits im Scoping Termin zum VBP wurde die Frage gestellt, ob im Geltungsbereich ein verdoltes Gewässer besteht. Die topografische Karte von 1960 weist im Geltungsbereich einen Gewässerverlauf aus. Im Ver- und Entsorgungskataster der Gemeinde Horgenzell ist jedoch kein verdoltes Gewässer verzeichnet. Der Schluss, dass deshalb kein Gewässer vorliegt ist nicht ausreichend zur Beurteilung.

Weitergehende Recherchen zu vorhandenen Schächten und bisher getätigte Kanalbefahrungen und die Vielzahl an angeschlossener Infrastruktur sowie die Dimensionierung lassen jedoch vermuten, dass es sich wie die topographische Karte von 1960 nahelegt um ein zeitweise wasserführendes Gewässer handelt. Auch die Schilderungen von Anwohnern, dass es zeitweise zu Hochwassern im Bereich vor der Verdolung komme, legen den Schluss nahe, dass es sich um ein zeitweise wasserführendes Gewässer handelt. Die östlich des Plangebiets liegende und ganzjährig wasserführende

Grabenstruktur weist ebenfalls darauf hin. Ein fehlender Eintrag im Ver- und Entsorgungskataster ist hierfür kein sicherer Anzeiger. Die genauen Gewässerverläufe sind daher zu überprüfen und in den Plänen darzustellen. Dies ist bislang noch nicht geschehen.

Weiter sollte der verdolte Gewässerlauf von einer weitergehenden Überbauung freigehalten werden, um zukünftig notwendige Wartungen an der bestehenden Verdolung zu gewährleisten und Schäden (z.B. Sackungen und Quetschungen) an ebendieser durch Bautätigkeiten zu vermeiden.



Bild 1: Auszug aus GIS - Topkarten von 1960 mit Darstellung der damaligen Gewässerläufe

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum vermuteten vorhandenen Gewässerlauf werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird den entsprechenden Hinweisen erneut nachgehen.

Die Bitte, den Bereich des Gewässers von Bebauung freizuhalten, um Sackungen und Quetschungen zu vermeiden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kommt die Gemeinde diesem Auftrag nach. Ob und in welcher Form dies innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, muss nach der Ermittlung des Gewässerlaufes bewertet werden. Da die Positionierung von überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, wird auf das parallel laufende Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.

Stellungnahme:

Oberflächenwasserabfluss

Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.

Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 6 u. 55 Abs. 2 WHG sowie § 12 WG).

Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ist eine überschlägige Überprüfung der möglichen Auswirkungen der zusätzlichen Einleitungsmengen aus den neu versiegelten Flächen in das jeweilige Gewässer vorzunehmen und eine positive Prognose über die verträgliche, schadlose Ableitung der Niederschlagswassermengen (Drossel- und insbesondere Notentlastungsmengen) aufzuzeigen. Die Details sind im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung nachzuweisen. Da der nachgelagerte Graben aufgrund seiner dauerhaften Wasserführung bereits ein Gewässer darstellt sind auch die Auswirkungen der Einleitungen auf diesen dauerhaft wasserführenden Graben darzustellen. Da dieser über eine ausgeprägte Fauna und Flora verfügt sind besondere Ansprüche an die Einleitung in das Gewässer zu stellen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser ist auf 5 Liter pro Sekunde und Hektar versiegelter Fläche zu begrenzen. Davon abweichend kann die Einleitung in den Graben auf 10 Liter pro Sekunde und Hektar versiegelter Fläche erhöht werden, wenn der zeitweise stehende Wassergraben ausgebaut und aufgeweitet wird zu einem Teichartigen stehenden Gewässer mit ausreichender Beschattung. Das so entstehende Gewässer kann als Puffer für die Einleitung in den nachgelagerten Küblerbach dienen und Schäden an der Biozönose des wasserführenden Grabens bei Niederschlagsereignissen werden minimiert.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in das nachgelagerte Gewässer eingeleitet wird. Auf dem Betriebsgelände der BAG werden neben den wassergefährdenden Gefahrstoffen der Tankstelle auch weitere wassergefährdende Stoffe wie Düngemittel und Pflanzenschutzmittel umgeschlagen. Um im Brandfall eine Einleitung von Löschwasser in den Küblerbach zu vermeiden, muss zudem eine ausreichende Löschwasserrückhaltung vorhanden sein. Es müssen daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahren alle Vorsorgeeinrichtungen und Vorsorgemaßnahmen geregelt sein, die den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den sensiblen Küblerbach verhindern. Weiter empfiehlt sich die Verlegung des vollständig verdolten Gewässers im Plangebiet aus dem Gefahrenbereich der Tankstelle und Umschlagplatzes sowie Waschanlagenbereichs, um Einträge über vorhandene Schachtdeckel oder ggf. vorhandene Löcher im Asphalt in nachgelagerte Gewässer zu vermeiden. In diesem Zuge kann auch eine in Teilen Naturnahe Öffnung des Gewässers realisiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Entwässerung und Löschwasserrückhaltung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" geprüft und abgearbeitet.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen

Die Verlegung der Verdolung weg von der Tankstelle wird zur Vorbeugung möglicher Einträge von Schadstoffen in nachgelagerte Gewässer dringend empfohlen.

Die Aufweitung und ggf. Verlegung des nachgelagerten bzw. des das Plangebiet durchquerenden Gewässers bietet zusätzlich die Möglichkeit, bestehenden Kompensationsbedarf im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch gewässerverbessernde Maßnahmen vor Ort in Gossetsweiler zu realisieren und den Bereich ökologisch aufzuwerten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum zu vermeidenden Eintrag von Schadstoffen werden zur Kenntnis genommen.

Ob und in welcher Form dies innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, muss nach der Ermittlung des Gewässerverlaufes bewertet werden. Da die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, wird auf das parallel laufende Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.

Stellungnahme:

3. Hinweise

Starkregen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen auch die Belange des Hochwasserschutzes und somit auch die Belange möglicher Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregenereignissen berücksichtigt werden (§§ 1 Abs. 6, 5 Abs. 2 Nr. 7 und 9 Abs. 5 Abs. 1 BauGB).

Es sollten daher bereits in der Bauleitplanung ausreichende Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden, die z.B. auch anfallendes wildabfließendes Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet schadlos zurückhalten oder im Plangebiet ableiten. Auf die Informationen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zu "Starkregen" wird verwiesen.

Es empfiehlt sich, den Hinweisen anliegender Bewohner auf eine bereits bestehende Hochwasserproblematik in unmittelbarer Nachbarschaft Rechnung zu tragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung im Starkregenfall werden zur Kenntnis genommen. Die zur Berücksichtigung der genannten Belange relevanten Vorgaben, wie zum Beispiel zulässige Grundfläche (Versiegelung) und Behandlung von Niederschlagswasser können nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen werden.

Stellungnahme vom 05.10.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Grundsätzlich bestehen vom SB Grundwasser keine Bedenken gegen das Vorhaben. Auf die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022, Grundwasser, wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 29.08.2023 zur Fassung vom 02.03.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

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

Gewässerläufe

Das Plangebiet wird vom Gossetsweiler Graben, einem Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung durchflossen. Dies wurde bei einer gemeinsamen Begehung am 11.10.2022 festgelegt. Die vorliegende Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht die Verlegung des Gossetsweiler Grabens im Plangebiet vor, da der Gossetsweiler Graben derzeit das Tankstellenareal verdolt durchfließt.

Der vorliegende Textteil zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Firma BAG" führt auf, dass in der Topographischen Karte von 1960 im Geltungsbereich ein Gewässerverlauf dargestellt ist, führt aber weiter aus, dass ein Gewässer nicht im Ver- und Entsorgungskataster der Gemeinde Horgenzell verzeichnet sei und somit davon auszugehen ist, dass kein Gewässer vorliegt. Wie schon in der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan angemerkt, ist diese Annahme nicht zutreffend. Im Rahmen des Ortstermins am 11.10.2022 wurde dies mit Vertretern der Gemeinde und des Ingenieurbüro Müller vor Ort auch besichtigt. Der Textteil ist dahingehend anzupassen, dass es sich bei dem verdolten Gewässer um den Gossetsweiler Graben handelt, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Der Gossetsweiler Graben entwässert im Osten von Gossetsweiler in den Küblerbach.

Die Gemeinde hat eine Gewässeruntersuchung durchführen lassen, die den Verlauf des verdolten Gossetsweiler Grabens teilweise im Plangebiet festgestellt hat.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Gossetsweiler Graben wurde inzwischen auf 10 Liter pro Sekunde und Hektar versiegelter Fläche festgelegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Gewässerläufen wird zur Kenntnis genommen.

Der Textteil wird dahingehend angepasst, dass es sich bei dem verdolten Gewässer um den Gossetsweiler Graben handelt, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind. Der Gossetsweiler Graben entwässert im Osten von Gossetsweiler in den Küblerbach.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen

Die Verlegung der Verdolung weg von der Tankstelle wird zur Vorbeugung möglicher Einträge von Schadstoffen in nachgelagerte Gewässer dringend empfohlen und grundsätzlich begrüßt.

Die Aufweitung und ggf. Verlegung des nachgelagerten bzw. des das Plangebiet durchquerenden Gewässers bietet zusätzlich die Möglichkeit, bestehenden Kompensationsbedarf im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch gewässerverbessernde Maßnahmen vor Ort in Gossetsweiler zu realisieren und den Bereich ökologisch aufzuwerten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Verlegung der Verdolung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

3. Hinweise

Bitte übersenden Sie uns eine Mehrfertigung Ihrer Entscheidung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte um Übersendung der Mitteilung der Abwägungsergebnisse wird nachgekommen.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 CO₂-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 aufgenommenen 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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 Gossetsweiler. 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 03.03.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Immissionsschutz

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 288 und der Kreis-Straße K 8039 sind nicht detailliert zu untersuchen. Auf Grund der durch das Büro Sieber erstellten Prognose der Verkehrslärm-Immissionen sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 für ein Mischgebiet zu erwarten. Zudem ist im Vorhaben keine Wohnnutzung vorgesehen.

Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes ein. Auf Grund des vergleichsweise niedrigen Schutzanspruches sind im Tageszeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm eher unwahrscheinlich. Dies ist jedoch abhängig von der tatsächlichen Lage der Schallquellen und deren Einwirkdauer. Für eine bessere Beurteilung des Konfliktpotentials ist deshalb eine Betriebsbeschreibung für den Tageszeitraum zu erstellen. Wichtig ist hierbei insbesondere das Außenlager mit Maximalpegel, der Parkplatz sowie die allgemeinen Nutzungszeiten. Für den Nachtzeitraum ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der Tankstelle erforderlich.

Es ist sicherzustellen, dass es durch evtl. geplante Leuchtreklame der Tankstelle zu keinen störenden Licht-Immissionen an der Umgebungsbebauung kommt.

Im Norden auf Fl.-Nr. 98 besteht ein Bauantrag für ein Doppelhaus. Auswirkungen auf die Planung sind durch das Büro Sieber zu ermitteln.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Immissionsrichtwerte 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.

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 Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" 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.

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".

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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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/m². 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

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.

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.

Biotopverbund:

- Nördlich der L 288 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 03.03.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Verkaufsflächengrenze von 800m² überschritten wird. Es ist durch geeignete textliche Festsetzung zu gewährleisten, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Vorgehensweise wird nochmal mit dem Regierungspräsidium abgesprochen.

Stellungnahme vom 06.09.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 26.02.2020.

Die Anregung, den gesamten Teilort "Gossetsweiler" in die FNP-Änderung einzubeziehen wurde nicht aufgegriffen.

Weiterhin ist die höhere Raumordnungsbehörde der Auffassung, dass sich die Flächennutzungsplanänderung über den gesamten Teilort "Gossetsweiler" erstrecken sollte.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der VVG Horgenzell-Wilhelmsdorf ist der rund 1,1 ha große Änderungsbereich im Südosten des Ortsteils Gossetsweiler aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er wird derzeit im nördlichen Bereich gewerblich und im Süden als landwirtschaftliches Ackerland genutzt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll anstelle der bisherigen "Fläche für die Landwirtschaft" eine Sonderbaufläche (Planung) "Sondergebiet Raiffeisenmarkt dargestellt werden, 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 in Zusammenhang mit dem Verkauf und der Lagerung von Agrar-, Handwerker- und Gewerbebedarf sowie einer Tankstelle mit den daran angegliederten Dienstleistungen zu gewährleisten.

Gegen die vorgesehene FNP-Änderung werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung wird zur Kenntnis genommen und ist im folgenden Abschnitt in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Zur Einbeziehung des Gesamt-Ortes Gossetsweiler: Hierzu sieht die Gemeinde Horgenzell und die GVV Horgenzell-Wilhelmsdorf zurzeit kein Erfordernis, da die bisherigen Darstellungen ausreichen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern. Der Bereich Gossetsweiler ist – auch wenn der Weiler selbst einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt – eine starke landwirtschaftliche Prägung vorhanden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" entspricht grundsätzlich noch in Nutzungsdichte, Nutzungsart und Ortsbild noch den örtlichen Gegebenheiten. Zwar haben sich neben den Obstbauhöfen und dem Raiffeisen-Markt in der Mitte des Weilers zwei Wohnschwerpunkte im Osten und Westen gebildet. Nutzungskonflikte sind bisher nicht aufgekommen oder konnten in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden.

Es wird begrüßt, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwendungen vorgebracht werden.

Stellungnahme vom 26.02.2020:

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Aus raumordnerischer Sicht werden keine Einwendungen vorgebracht.

Es wird jedoch um Prüfung gebeten, ob der gesamte Teilort "Gossetsweiler" in die FNP-Änderung einzubeziehen ist, da der FNP bislang keine Darstellung in "Gossetsweiler" beinhaltet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Anregung zum Einbezug des gesamten Ortsteiles "Gossetsweiler" wird auf obenstehenden Ausführungen verwiesen, nachdem die Änderung nicht erforderlich ist.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Horgenzell die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Firma BAG" sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, u.a. um der ortsansässigen Firma BAG (Raiffeisen Bezug + Absatz eG) die gewerbliche Erneuerung und Erweiterung zu ermöglichen.

Die überplanten Flächen sind derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Änderung soll der zu überplanende Bereich im Flächennutzungsplan in Zukunft als Sonstige Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Raiffeisenmarkt" dargestellt werden.

Gegen eine Änderung der Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen in eine sonstige Sonderbaufläche mit gewerblicher Nutzung bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine grundsätzlichen Bedenken, da aus dieser Festsetzung ein rechtmäßiger Bebauungsplan, der die Ziele der Raumordnung hinsichtlich des Einzelhandels beachtet, entwickelt werden kann. Es wird jedoch bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Auffassung, dass sich die Fläche im nördlichen Bereich bereits jetzt in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und im südlichen Bereich trotz der planungsrechtlichen Lage im Außenbereich durch die umgebene Bestandsbebauung geprägt werde (womit wohl ebenfalls eine städtebauliche integrierte Lage begründet werden soll) nicht geteilt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwendungen vorgebracht werden.

Die Ausführungen hinsichtlich der städtebaulich integrierten Lage werden nochmals überarbeitet. Hiermit war gemeint, dass die Erweiterung auf dem bestehenden Standort aufbaut und diesen ersetzt bzw. ergänzt und sich der bestehende Standort bereits bewährt hat.

Stellungnahme vom 22.09.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 der Stadtverwaltung Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir sehen die Belange der Stadt Ravensburg durch o.g. Bauleitplanverfahren berührt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Der Planung wird durch die Stadt Ravensburg zugestimmt, sofern die Voraussetzungen für die Abweichung nach Plansatz 2.7.0 des Entwurfs des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben vom Juni 2021 vorliegen, was im Nachweis bisher nicht überzeugt und daher angezweifelt wird. Nur bei Einhaltung der Ziele wäre eine Betroffenheit der Belange der Stadt Ravensburg als Nachbarkommune ausgeschlossen. Die abschließende Bewertung dieses Belangs obliegt dem Regionalverband.

Nach dem genannten Plansatz kommen Einzelhandelsgroßprojekte in Horgenzell als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung nur in Betracht, wenn dies zugleich zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von diesen keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Nach Nr. 8 des genannten Plansatzes sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Es wird auf die zeitgleich durchgeführte Beteiligung zum Bauleitplanverfahren "2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Röttenbach" und die örtlichen

Bauvorschriften hierzu" hingewiesen, aus dessen dem Verfahren beigefügten Nahversorgungskonzept des Büros GMA vom 26.05.2022 bisher jedoch nicht hervorgeht, dass die Grundversorgung gefährdet sei und eine Auseinandersetzung zur Agglomeration mehrere Einzelhandelsbetriebe nicht erfolgt ist.

Durch eine Abweichung vom Plansatz 2.7.0 ohne Vorliegen der entsprechenden Rahmenbedingungen wird direkt und unzulässig in die Wettbewerbssituation eingegriffen. Hierdurch würde die perspektivische Ansiedlung eines Nahversorgers z.B. in Schmalegg, als räumlich direkt betroffener Siedlungsbereich deutlich erschwert.

Da die Einhaltung der Ziele der Raumordnung, speziell der Ziele des Regionalplanes jedoch durch den Regionalverband geprüft und bewertet wird weisen wir lediglich auf das Erfordernis der Einhaltung der Ziele unter Verweis der aus unserer Sicht unklaren Begründungen hin.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Regionalverbandes wurden keine Bedenken geäußert.

Die als Satzung beschlossene Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird in der Abwägung berücksichtigt, auch wenn diese Fortschreibung durch die noch nicht erfolgte Genehmigung bzw. Bekanntmachung der Genehmigung noch nicht verbindlich ist. Gem. Plansatz 2.7.0 Z (8) der Fortschreibung des Regionalplan sind mehrere Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen, wenn von diesen negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen.

Zur Bewertung der raumordnerischen und regionalplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine "Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung" durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Fassungsdatum vom 02.12.2020 erstellt. Diese ist aufgrund von Anpassungen in der Verkaufsfläche des Vorhabens nicht mehr vollumfänglich für das aktuelle Vorhaben heranzuziehen, kann hinsichtlich mehrerer Aspekte weiter für die Bewertung des Vorhabens herangezogen werden.

Hinsichtlich des Vorliegens einer Agglomeration wurde aus gutachterlicher Sicht festgehalten: Die geplante Tankstelle sowie die geplanten neuen Märkte (Lebensmittelmarkt, Raiffeisenmarkt, Baustoffhandel) *"stehen in einem unmittelbaren räumlichen und, dadurch, dass sie als gemeinsame Betriebseinheit bewertet werden können, auch in einem funktionalen Zusammenhang. Insofern sind beide Betriebe als Agglomeration im Sinne des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben einzustufen.*

Ein unmittelbar östlich an den zu erweiternden Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt angrenzender Betrieb eines Obstbauern (Haller), welcher über einen ganzjährig geöffneten Hofladen verfügt, ist ebenfalls zu dieser Agglomeration zu zählen. Auch für diesen Betrieb kann durch seine unmittelbare Nahlage und durch die ineinander übergehenden Grundstücke mit bestehender

Durchfahrts-/Durchgangsmöglichkeit ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt konstatiert werden. Dies gilt umso mehr, als Haller im Gegensatz zum Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt mit seinem vorgesehenen Bio-Angebot konventionell angebautes Obst und Gemüse anbietet, womit sich die beiden Betriebe ggf. ergänzen.

Weitere als einzelhandelsrelevant einzustufende Betriebe gibt es im Nahumfeld nicht. Ein jenseits der L288 gelegener Obstbau-Betrieb bietet lediglich temporär zur Erntezeit ausgewähltes Obst an. Ein in Gossetsweiler befindlicher Getränkemarkt ist durch mehrere Gebäude/Flurstücke räumlich deutlich vom Vorhabenstandort getrennt.

Somit ist das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes als Einzelhandelsagglomeration aufgrund räumlichen und funktionalen Zusammenhangs in seiner Wirkung zusammen mit der angeschlossenen Avia Tankstelle sowie dem benachbarten Hofladen des Obstbauern Haller zu betrachten."

Damit ist das Vorhaben gemäß der als Satzung beschlossenen, aber noch nicht verbindlichen Fortschreibung des Regionalplanes als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7 nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden. Ausnahmen sind lediglich zur Sicherung der Grundversorgung oder für Bereiche vorgesehen, die in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind. Beide Ausnahmen liegen nach gutachterlicher Einschätzung nicht vor, da *"das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes nur anteilig mit seinen geplanten Lebensmittelverkaufsflächen für regionale Produkte und Direktvermarktung der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung mit Lebensmitteln dient."*

Die Fortschreibung des Regionalplanes sieht über diese beiden Ausnahmefälle allerdings eine Möglichkeit zur Abweichung in sogenannten "atypischen Fällen" vor. Als "atypisch" kommt ein Betrieb in Betracht, wenn er *"aufgrund seiner konkreten betrieblichen oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist, und damit nicht die typische Konstellation großer Betriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten erfüllt wird."*

Aus gutachterlicher Sicht sprechen folgende Kennzeichen für das Vorliegen einer "atypischen" Fallgestaltung:

- *"das am Standort geplante Gesamt-Betriebskonzept ist deutlich auf gewerbliche Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk ausgerichtet*
- *die nutzeranteilig auch dem Einzelhandel zurechenbaren Flächen des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes weichen in ihrer Kombination aus Lebensmitteln/Getränken sowie Bau- und Gartenmarktartikeln von marktüblichen Betriebsformaten des Einzelhandels ab*

- *der Schwerpunkt im Lebensmittelbereich des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegt bei regional produzierten Biolebensmitteln in Direktvermarktung und unterscheidet sich klar vom institutionellen Lebensmitteleinzelhandel*
- *der Sortimentsbereich Bau- und Gartenmarktartikel des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes (mit Schwerpunkten bei Gartengeräten/-werkzeugen und Kleingebinden von Futtermitteln und Düngern) stellt kein marktübliches Bau- und Gartenmarktsortiment dar, sondern ist ein Teilsegment des Bau- und Gartenmarktsortiments mit deutlicher Ausrichtung auf professionelle Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk.*

Beim Vorhaben des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegen keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen im Einzelhandel vor. Der geplante Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt, unter Berücksichtigung der am Standort vorliegenden Agglomeration, lässt, selbst unter Worst-Case-Betrachtung der maximal prognostizierten Umsatzwirkungen des Vorhabens, keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen erwarten."

Da aus gutachterlicher Sicht keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, berücksichtigt das Vorhaben nach Einschätzung der Gemeinde die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.09.2023:

Bestandsaufnahme:

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.

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 Verwaltungsgemeinschaft 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.

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 05.11.2021 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 03.03.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Beim nördlichen Teilbereich des Plangebietes (Fl.-Nr. 164) handelt es sich um Innenbereich. Diese Teilfläche ist Teil der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" von der Gemeinde Horgenzell. Der südliche Teilbereich (Fl.-Nr. 165) befindet sich im Außenbereich.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im Regelverfahren gem. EAG-Bau erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB wurde geprüft. Die Maschinenhalle im Südwesten des Geltungsbereiches, macht das Plangebiet aber noch nicht gänzlich zum Innenbereich, was Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wäre. Daher bleibt als einzig mögliches Verfahren das Regelverfahren gem. EAG-Bau.

In der Nachbereitung des Termins wurde geklärt, dass das Regierungspräsidium ein "Sondergebiet Raiffeisenmarkt" oder einen ähnlichen inhaltlich ausreichend bestimmbareren Begriff für die Darstellung im Flächennutzungsplan akzeptiert. Es soll geprüft werden, ob der gesamte Teilort Gossetsweiler in die Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen werden kann.

Stellungnahme vom 05.10.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Details wird bei den Stellungnahmen der Fachbehörden eingegangen.

Stellungnahme:

Bauleitplanung

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

Plan:

Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche "Raiffeisenmarkt" ist noch in den Plan einzutragen sowie das "S" in "SO" zu ändern, sodass im Plan "SO Raiffeisenmarkt" steht, bzw. eine Abkürzung, die in der Legende erläutert werden müsste.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Zweckbestimmung werden zur Kenntnis genommen. Die Zweckbestimmung wird in den Plan eingetragen und das "S" in "SO" geändert. Die Abkürzung wird in der Legende erläutert.

Stellungnahme:

Begründung:

Nr. 3.1.2.2: Die Begründung stimmt nicht mit der Zweckbestimmung "Raiffeisenmarkt" überein. In der Begründung wird durchgängig die Bezeichnung "Firma BAG" verwendet. Bitte jeweils auf die Zweckbestimmung im Plan anpassen.

Der künftige vorhabenbezogene Bebauungsplan muss sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

In der Begründung ist noch klarzustellen, weshalb ein Sondergebiet/Sonderbaufläche und kein Gewerbegebiet dargestellt wird. Diese Darstellung Sondergebiet wäre vorliegend nur erforderlich,

falls ein "großflächiger Einzelhandel" entwickelt werden soll. Dies sollte in der Begründung ergänzt werden. Ansonsten sollte die graue Farbe als Grundlage der Darstellung gewählt werden.

Nr. 3.2.1.2: Hier ist erneut von der Sonstigen Sonderbaufläche die Rede. In der Legende steht Sondergebiet. Bitte anpassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Begriffsverwendung in der Begründung wird überprüft und mit der Zweckbestimmung vereinheitlicht.

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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 29.08.2023 zur Fassung vom 02.03.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren vorgetragen werden.

Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden werden an entsprechender Stelle behandelt.

Stellungnahme:

Bauleitplanung

Keine weiteren Bedenken zu den geänderten oder ergänzten Teilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 03.03.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Zur Landesstraße L228 ist ein Schutzstreifen von 10 m einzuhalten (vgl. Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen, Straßenwesen, S. 3). Zur Kreisstraße 8039 muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden. Die erforderlichen Sichtdreiecke müssen hinweislich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Stellungnahme vom 05.10.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht:

Stellungnahme:

Hinweise

Das Straßenamt-Straßenrecht erhebt keine Einwendungen gegen die seitens der Gemeinde angestrebten o.g. Flächennutzungsplanänderungen. Details, insbesondere hinsichtlich des Verfahrens "VBP, Fa. BAG" werden im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren abgestimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Details zum parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Rahmen dieses Verfahrens behandelt.

Stellungnahme vom 29.08.2023 zur Fassung vom 02.03.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Straßenverkehrsrecht:

Stellungnahme:

Hinweise

Straßenverkehrsrechtliche Belange werden im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" dargelegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die straßenverkehrsrechtlichen Belange im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" dargelegt werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 29.08.2023 zur Fassung vom 02.03.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht:

Stellungnahme:

Hinweise

Das Straßenamt-Straßenrecht erhebt keine Einwendungen gegen die seitens der Gemeinde angestrebten oben genannten Flächennutzungsplanänderungen. Details, insbesondere hinsichtlich des Verfahrens "Firma BAG" werden im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren abgestimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine Einwendungen gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorgetragen werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 03.03.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Der südliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerfläche, der von Bebauung umschlossen ist. Die eine Hälfte wird landwirtschaftlich genutzt.

Stellungnahme vom 05.10.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

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

Nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen.

Für die Einbeziehung der Teilfläche des Flst. 196 kann das Landwirtschaftsamt keine Notwendigkeit erkennen. Weder im VEP noch im VBP sind für diese Fläche Festsetzungen bzw. Maßnahmen vorgesehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer Konkretisierung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Flurnummer 196 nicht mehr erforderlich. Die Fläche wird aus dem Änderungsgeltungsbereich entfernt.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf:

Stellungnahme vom 05.09.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Freileitungen. Während der Bauphase und zu den errichtenden Gebäuden müssen die Mindestabstände zu den Freileitungen gemäß VDE 0210 und 0211 eingehalten werden. Sollten diese Leitungen hinderlich sein, so bitten wir um rechtzeitige Mitteilung an unser Auftragszentrum in Tuttlingen:

Telefon: 07461 709 606, mail: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de

Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen sind Änderungen an der 20-kV-Freileitung vom Verursacher zu bezahlen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" geprüft und abgearbeitet.

Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.

Stellungnahme vom 11.07.2023 zur Fassung vom 05.11.2021 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Weingarten:

Stellungnahme:

Zu dem o. g. Bebauungsplan/Änderung FNP haben wir im September 2022 bereits Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme aus September 2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 27.09.2022:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

gegen die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903, Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände erhoben werden.

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird daher im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" geprüft und abgearbeitet.

Stellungnahme vom 17.07.2023 zur Fassung vom 05.11.2021 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des o.g. FNP unterhalten wir elektrischen Anlagen. Wir haben keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abschließend bitten wir, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich der Planung elektrische Anlagen der Netze BW GmbH befinden und keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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 Gewerbedarf 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 Baustoffhandel-Markt 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 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

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 K 8039 sowie die Landesstraße L 288, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma BAG"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Sandra Flucht, Vorsitzende)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. David McLaren)