

Henkelmann



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf

12. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2000

Begründung und Umweltbericht zur Ausweisung einer
gemischten Baufläche mit Gemeinbedarfsflächen

Bebauungsplan „Rotachsäge“, Gemeinde Wilhelmsdorf

Beschlussfassung

Stand 23. September 2025

Verfahrensführend: **Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Horgenzell-Wilhelmsdorf**
Bürgermeisterin Sandra Flucht
Saalplatz 7
88721 Wilhelmsdorf
Tel. 07503 9210
info@gemeinde-wilhelmsdorf.de

Auftragnehmer: **365° freiraum + umwelt**
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: B.A. Ute Nestel
M. Sc. Paul Rieger
Tel. 07551 949558 10
p.rieger@365grad.com

Projekt-Nr. 2755_bs



VERFAHRENSVERMERKE

Beschlussfassung

Aufstellungsbeschluss	am 17.10.2024
Frühzeitige Anhörung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB	vom 18.11. bis 23.12.2024
Offenlagebeschluss	am 02.06.2025
Bekanntmachung der Offenlage	am 12.06.2025
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	vom 23.06. bis 25.07.2025
Feststellungsbeschluss nach Abwägung der Anregungen	am 23.09.2025

Wilhelmsdorf, den 30.09.2025 Dienststempel



Sandra Flucht
Vorsitzende des Gemeinsamen
Ausschusses der VVG

Genehmigung durch das Landratsamt

Ravensburg, den Dienststempel
Landratsamt Ravensburg

Ortsübliche Bekanntmachung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist die 12. Änderung des
Flächennutzungsplans somit wirksam am 21.11.2025

Wilhelmsdorf, den 21.11.2025 Dienststempel



Sandra Flucht
Vorsitzende des Gemeinsamen
Ausschusses der VVG

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass für das Änderungsverfahren	5
3. Darstellung des Änderungsbereichs.....	6
4. Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
4.1 Landesentwicklungsplan	7
4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2023)	7
5. Standortprüfung.....	7
6. Umweltsteckbrief / Umweltbericht.....	11
Fazit	20

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs, Kartengrundlage Top25 Kartenviewer	4
Abb. 2: Luftbild des FNP-Änderungsbereichs.....	4
Abb. 3: FNP 2000 und geplante 12. FNP-Teiländerung.....	6
Abb. 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2000	7

Pläne

- Plandarstellung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung FNP 2000 umfasst die Flst. 233/1, 233/2, 238/1, 238/2, 238/3 und 238/6 sowie teilweise die Flst. 153/2, 236, 237, 238, 238/4, 238/5 und 244 der Gemarkung Esenhausen, Gemeinde Wilhelmsdorf.

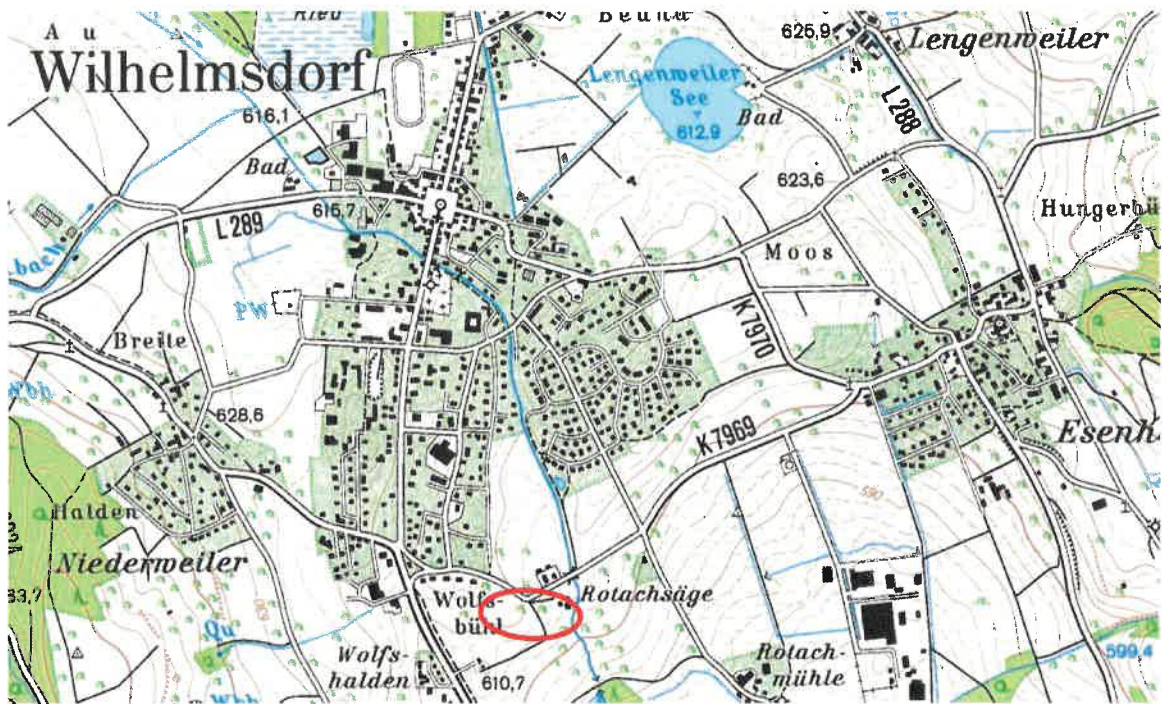


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs, Kartengrundlage Top25 Kartenviewer, unmaßstäblich



Abb. 2: Luftbild des FNP-Änderungsbereichs (Quelle: LUBW, abgerufen am 21.05.2025)

2. Anlass für das Änderungsverfahren

Mit der 12. Änderung des FNP von 2000 der VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf soll auf der Gemarkung Esenhausen der Gemeinde Wilhelmsdorf eine gemischte Baufläche mit Gemeinbedarfsflächen ermöglicht werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, der wachsenden Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnräumen zu begegnen sowie dessen harmonische Anbindung an die angrenzende Bebauung.

Das 2,56 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Ortsrandlage von Wilhelmsdorf und der Rotach. Die Mischbaufläche mit Gemeinbedarfsflächen soll dabei auf landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen entstehen. Die Erschließung ist über die K 7969 gesichert.

Um die für ein Wohngebiet mit Gewerbeflächen notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, möchte die Gemeinde Wilhelmsdorf im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Mischgebiet mit Gemeinbedarfsflächen ausweisen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 14.11.2023 gefasst. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.10.2024 gefasst.

3. Darstellung des Änderungsbereichs

Im gültigen Flächennutzungsplan 2000 der VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Westen als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die geplante Nutzung kann dementsprechend nicht aus dem FNP heraus entwickelt werden. Eine parallele Änderung ist erforderlich.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren). Sie sieht eine Darstellung des vormals als Gemeinbedarfsfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Bereichs als **gemischte Baufläche mit Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Bauhof und Rettungswache** vor. In der folgenden Übersicht werden die Darstellungen im rechts-wirksamen FNP sowie in der 12. FNP-Änderung gegenübergestellt.

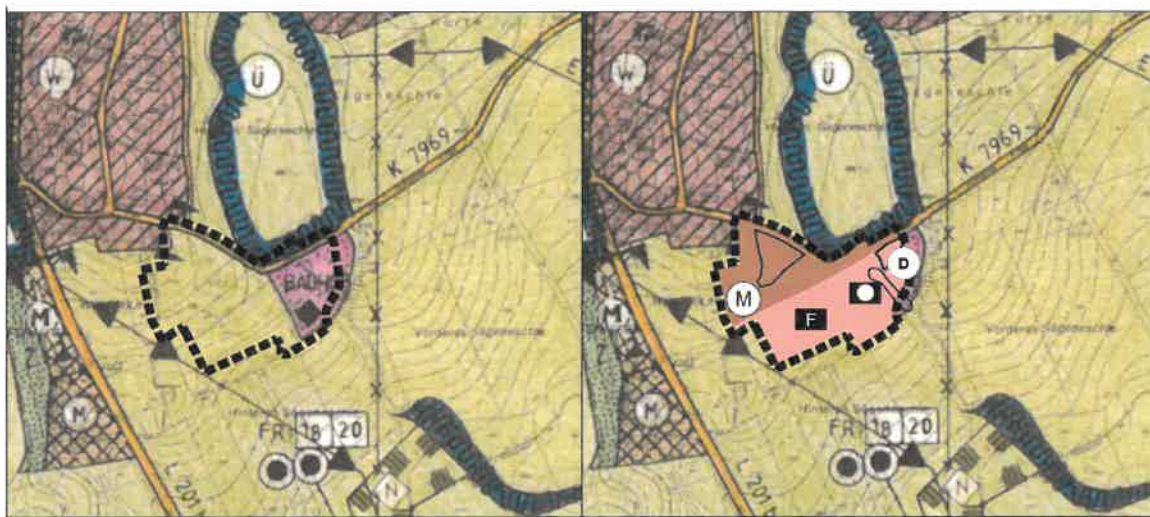


Abb. 3: FNP 2000 und geplante 12. FNP-Teiländerung mit Mischbaufläche und vergrößerter Gemeinbedarfsfläche

4. Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württembergs (LEP 2002) gehört die Gemeinde Wilhelmsdorf zu den Mittelbereichen. Hierzu wird festgehalten, dass Mittelbereiche „die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Landes festigen und die angestrebte Siedlungsentwicklung unterstützen und koordinieren“ sollen.

„In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.“

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2023)

Der Planentwurf des Regionalplan in seiner Fassung vom 24.11.2023 des Regionalverbandes Bodensee – Oberschwaben wurde zur Gesamtfortschreibung am 25.06.2021 als Satzung beschlossen.

Gemäß dem neuen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Satzungsbeschluss 2020) befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines regionalen Grünzugs, von Grünzäsuren oder sonstiger schutzbedürftiger Bereiche für Naturschutz oder Landschaftspflege. Zudem liegt das B-Plangebiet außerhalb von Vorranggebieten der regionalen Siedlungsstruktur.

Gemäß landwirtschaftlicher Fachplanung der Flurbilanz 2022 (LEL Schwäbisch Gmünd) befindet sich das Plangebiet in einer „Vorbehaltsflur I“ (Landbauwürdige Flächen) verortet. Diese Gebiete sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.



Abb. 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2000, Plangebiet: rot, unmaßstäblich

5. Standortprüfung

Die Standortwahl begründet sich für die Gemeinde Wilhelmsdorf mit der Lage des Plangebiets. Entscheidende Kriterien hierfür sind die randliche Lage und die günstige Einbindung in die geplante Verkehrsinfrastruktur (optimierte Anbindung der K 7969 an die L 201b).

Im Feuerwehrbedarfsplan (LU ELF & RINKE Sicherheitsberatung GmbH, 2019) wird für die vier einzelnen Feuerwehrstandorte Wilhelmsdorf, Esenhausen, Pfrungen und Zußdorf eine Bestandsanalyse durchgeführt. Diese kommt bei allen vier Feuerwehrhäusern zu dem Ergebnis, dass an allen vier Standorten ein

dringender Handlungsbedarf gegeben ist. Die Feuerwachen entsprechen nicht mehr den aktuell geltenden Vorschriften, sodass Neubauten in die Planung genommen werden sollten. Bei einer Standortzusammenführung aller vier Wehren ist die Fahrzeit aus den einzelnen Ortsteilen ein entscheidender Faktor. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nur im Ortsteil Wilhelmsdorf die Personalverfügbarkeit tagsüber ausreichend, die anderen Wehren sind aus planerischer Sicht nicht einsatzbereit. In Wilhelmsdorf arbeiten rund 50% der Freiwilligen Feuerwehr im eigenen Ortsteil. Der in die Planung aufgenommene Standort unterliegt einer vollständigen Erreichbarkeit innerhalb von 5 Minuten. Zudem befindet sich der Bauhof, dessen Flächen teilweise zur Rettungswache aus- bzw. umgebaut werden sollen, bereits an der parallel geplanten Kreisstraße.

Im geplanten Mischgebiet ist die Ansiedlung medizinischer Versorgungseinrichtungen mit Arztpraxen und weiteren med. Dienstleistern in fußläufiger Erreichbarkeit zum Ortszentrum, was insbesondere für Menschen mit Behinderung Vorteile mit sich bringt, geplant. Eine gute Erreichbarkeit und die Möglichkeit für die Schaffung von ausreichenden Parkmöglichkeiten sprechen für den Standort. Weiter können Synergien zwischen Arztpraxen, dem künftigen Rettungsdienststandort sowie die parallele Schaffung von Wohnraum für Beschäftigte der medizinischen Einrichtungen gut genutzt werden.

Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten, sowie Kernflächen und -räumen des Biotopverbunds.

6. Tauschfläche

6.1 Flächenkompensation:

Die Ausweisung der Mischbaufläche an dieser Stelle wird durch die Reduzierung/Rücknahme einer geplanten Wohnbaufläche in Wilhelmsdorf größtenteils kompensiert.

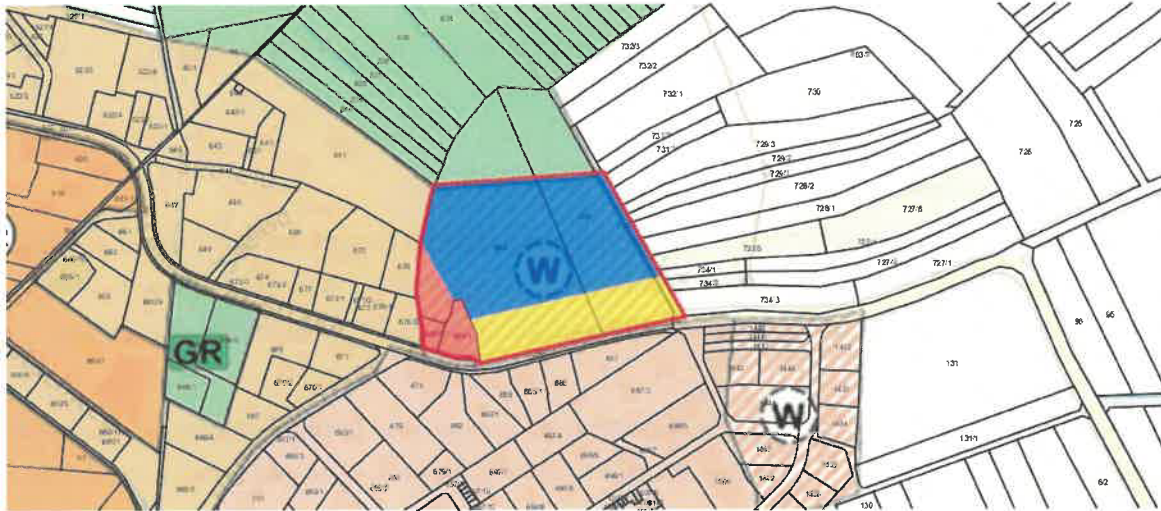


Abbildung 5: Kompensationsfläche im Gewinn Böckeler (unmaßstäblich)

Übersicht Rücknahme-Fläche im Gewinn Böckeler:

	Gesamtgröße	1,4 ha
	bereits bebaut	-0,12 ha
	FNP-TÄ „Rotachsäge“ in Wilhelmsdorf	-0,94 ha
	Verbleibende geplante Wohnbaufläche	=0,34 ha

Übersicht Flächenbilanz:

Neue Mischbaufläche	1,1 ha
Neue Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (nicht ausgleichspflichtig):	1,4 ha
Tauschfläche „Böckeler“	-0,94 ha
Kompensationsbedarf	-0,16 ha

Der Flächenkompensation der neuen Mischbaufläche ist somit nicht vollständig erreicht, es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 0,16 ha. Weitere Tauschflächen stehen in der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung.

Mischbauflächen:

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VVG Horgenzell-Wilhelmsdorf sind momentan noch zwei geplanten Mischgebiete mit einer Gesamtfläche von rund 1,1 ha dargestellt. Davon entfallen rund 5.400 m² auf die südliche Fläche, welche bereits überbaut ist. Die Fläche des Einzelhändlers und seinen Außenanlagen umfasst das gesamte Mischgebiet. Die zweite geplante Mischbaufläche mit einer Größe von rund 6.050 m² ist ebenfalls im Realbestand bereits bebaut. Die heterogen geprägte Bebauung liegt in zweiter Reihe zur Riedhauser Straße. Weitere Baulücken innerhalb des Gemeindegebiets stehen aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht für eine Überbauung zur Verfügung.

Wohnbauflächen:

Die westlich in Wilhelmsdorf gelegene geplante Wohnbaufläche wurde bereits überplant. Der Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ wurde im November als Satzung beschlossen. Die geplanten Wohnbauflächen an der K7970, der Welfenstraße und der Karl-Fuss-Straße sind ebenfalls bereits überbaut. Eine weitere geplante Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan in Esenhausen dargestellt, sie ist jedoch ebenfalls bereits bebaut und steht nicht zur Verfügung.

Gewerbliche Baufläche:

Die Gewerbliche Baufläche südlich von Wilhelmsdorf auf Zußdorfer Gemarkung ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Der Bebauungsplan „Rotäcker III“ wurde 2020 als Satzung beschlossen. Weitere Erweiterungsflächen für Gewerbe stehen in der Gemeinde und ihren Teilorten nicht zur Verfügung.

Die Ausweisung einer Mischbaufläche mit Anbindung der Gemeindebedarfsfläche bietet der Gemeinde somit eine Chance, sich mit der Feuerwehr zukunftsicher aufzustellen und gleichzeitig der künftigen Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen.

5.2 FNP-Darstellung der Kompensationsflächen

Die Kompensationsfläche in Wilhelmsdorf wird in zukünftigen FNP-Darstellungen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

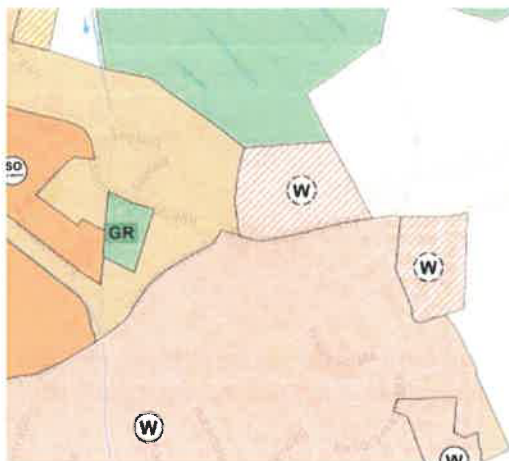


Abbildung 6: bisher geplante Wohnbaufläche

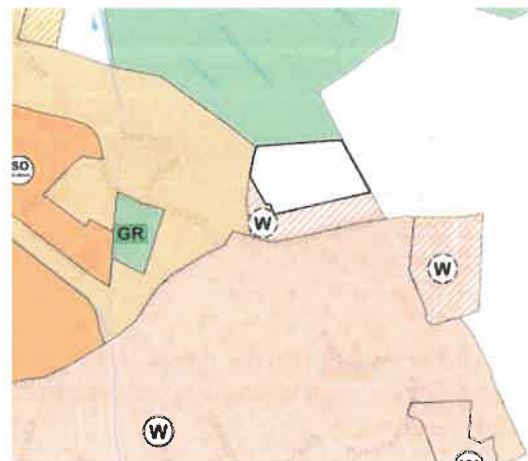


Abbildung 7: Geplant ist die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche

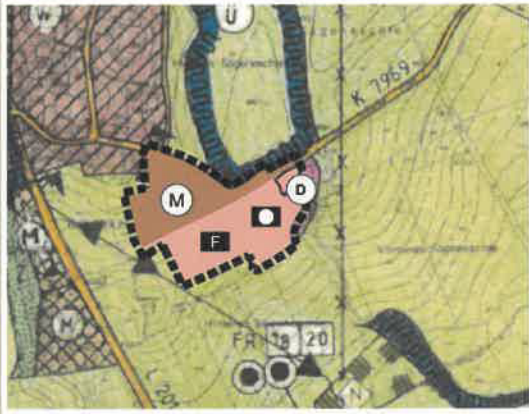
Genehmigt mit Erlass
AZ-Nr. BP/24.14/24/401-621.31-Ge
vom 05. Nov. 2025
Landratsamt Ravensburg

HenkeBmann



7. Umweltsteckbrief / Umweltbericht

Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs erstellt. Dieser beschreibt und beurteilt das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aufgrund der parallelen Erarbeitung des detaillierten Umweltberichts zum Bebauungsplan wird der Umweltbericht zur FNP-Änderung knapp gehalten und eine Abschichtung vom Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

1.	Bezeichnung	Mischbaufläche mit Gemeinbedarfsflächen „Rotachsäge“ in Wilhelmsdorf			GE, M
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung			
	Gemeinde	Wilhelmsdorf	geplant	Gemischte Baufläche mit Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungswache und Bauhof“	
	Gemarkung	Esenhausen	bisher	Landwirtschaft, Bauhof	
	Größe	2,56 ha	Flurstücke	Flst. 233/1, 233/2, 238/1, 238/2, 238/3 und 238/6 sowie teilweise die Flst. 153/2, 236, 237, 238, 238/4, 238/5 und 244	
2.1	Übersichtslageplan (TK25, ohne Maßstab)			Geplante FNP-Änderung	
					
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten (Luftbild: LUBW)				
	Geschützte Biotope § 30 BNatSchG - Offenland - Wald Biotoptverbund mittlere Standorte - Kernfläche - Kernraum 500 m - Suchraum 1.000 m - Suchraum 				

Fotodokumentation



Das Plangebiet gliedert sich überwiegend in Grün- und Ackerflächen mit wertvollen landschaftsprägenden Strukturelementen, wie bspw. eine Alteiche



Fettwiese mittlerer Standorte mit angrenzender Feldhecke entlang des nördlichen Geltungsbereichs.



Nördlich verläuft entlang der K 7969 eine Baumreihe.



Der westliche Bauhof wird im Zuge des B-Planverfahrens um- bzw. ausgebaut.

3.	Planung
3.1	Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens
	- Errichtung einer Mischbaufläche mit Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungswache und Bauhof“) auf den Flst. 233/1, 233/2, 238/1, 238/2, 238/3 und 238/6 sowie teilweise Flst. 153/2, 236, 237, 238, 238/4, 238/5 und 244 Gemarkung Esenhausen - 2,56 ha Gesamtfläche - verkehrliche Erschließung über nördliche Kreisstraße (K 7969) und die parallel geplante Kreisstraßenverlegung (K7969/70)
3.2	Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Regionalplan, GEP, etc.)
	Landschaftsplan (2005): Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ Regionalplan (2003): außerhalb von regionalen Grünzügen und Siedlungsstrukturen. Innerhalb einer „Vorbehaltsflur I“ (Landbauwürdige Flächen) gelegen (LEL Schwäbisch Gmünd)
4.	Bestand
4.1	Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)
	Die Freiflächen werden derzeit durch ortsansässige Landwirte konventionell bewirtschaftet. Darüber hinaus besteht durch den lokalen Bauhof eine bestehende Gemeinbedarfsfläche der Gemeinde Wilhelmsdorf. Entlang der Feldfluren stocken vereinzelt Saumstreifen sowie Sträucher und Bäume. Insgesamt strukturierte Landschaft.
4.2	Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen
	Das Gebiet befindet sich südlich der Kreisstraße K 7969. Es bestehen Vorbelastungen durch den Straßenverkehr lokaler Anwohner und die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Altlasten sind sowohl auf dem Gebiet des Bauhofs als auch im zukünftigen Mischgebiet bekannt (Altablagerungen). Es handelt sich um ein durch Verkehrswege zerschnittenes Gebiet.
4.3	Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens

Im Plangebiet:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des BNatSchG inkl. Natura2000-Gebieten. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden keine (nach LUBW kartierten) gesetzlich geschützten Biotope. Südlich der K7969 erstreckt sich in nördlicher Richtung eine geschützte Feldhecke. Entlang der Rotach wird das Gewässer nördlich des Brückenbauwerks beidseitig von einem Schilf-Röhricht gesäumt. Südlich der Brücke (auf Höhe des Bauhofs) ist der Bachabschnitt als geschützter Auwald, Quellbereich, sowie natürlicher oder naturnaher Bereich fließender Binnengewässer, einschließlich Ufervegetation ausgewiesen. Ebenfalls geschützt sind dabei die angrenzend wachsenden Feldhecken und –gehölze. Mit als geschütztes Biotop ausgewiesen ist im selben Bereich auch der Tobel am Bachlauf der Rotachsäge. Es sind keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund sind betroffen: über den südlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Fläche des 500 m –Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Östlich und südöstlich der Planung befinden sich weitere Suchräume (500 m), sowie Kernflächen und -räume des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Durch die Planung ist nicht von einer (erheblichen) Beeinträchtigung der Flächen des Biotopverbunds auszugehen.

Im Umfeld des Plangebietes:

Folgende nach § 30 BNatSchG/33 NatSchG geschützte Biotope grenzen unmittelbar an:

- Nördlich: „Hecke nördlich Wolfsbühl Wilhelmsdorf“ (Nr. 181224366185)
- Nordwestlich: „Schilf-Röhricht an der Rotach südlich Wilhelmsdorf (Nr. 181224366106)
- Östlich: Auwald- und Feldgehölzstreifen, „Rotach Nord (Rotachsäge bis Weiher Rotach Mühle)“ (Nr. 181224366107)

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Natura2000-Gebiete im engeren Umfeld.

5. Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)

➔ Details siehe Kap. 5 Standortwahl und Alternativenprüfung

6. Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte blau)	Auswirkungsin- tensität*
6.1 Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung	
- Nördlich der K 7969 grenzt eine Hofstelle mit Wohn- und Nutzgebäuden an. Die Hofstelle ist durch Bäume nach Süden und Hecken teilweise vom Plan- gebiet abgeschildert. - Es grenzen keine (Spazier-) Wege an. - keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege vorhanden, durch das Fehlen von Wegeflächen ist das Gebiet für die Naherholung nur bedingt geeignet. - nächste Wohngebiete in Wilhelmsdorf unmittelbar westlich/nordwestlich (es bestehen Blickbeziehungen)	•

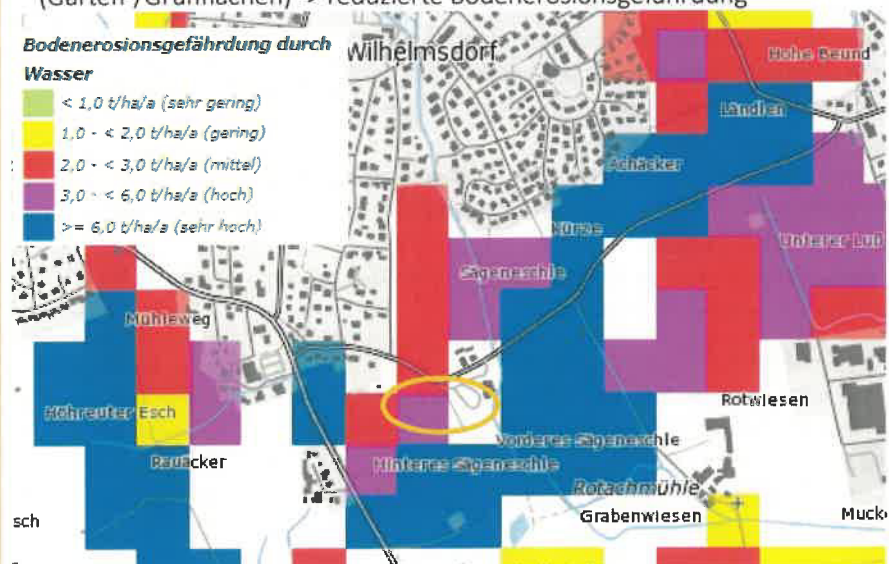
6.2	Pflanzen / Biodiversität
	- Nutzung: Acker (im Jahr 2022 Anbau von Getreide und Mais) Wiese, Gewerbe - an den Ackerrändern Aufkommen eines standorttypischen Wiesensaums (Brennnessel, Wiesenampfer, Brom-/Himbeere, Hundsrose) - Die nördliche Wiese besteht von der Artenzusammensetzung überwiegend aus Labkraut, Ampfer und Saat-Luzerne. Die Gräser werden vorwiegend von Süßgräsern, bspw. Fuchsschwanz gebildet. - Die straßenbegleitende Feldhecke (südlich der K 7969) besteht aus standorttypischer Vegetation (Hartriegel, Feldahorn, Stieleiche, Esche und Hainbuche); Verlust voraussichtlich bereits durch Straßenausbau - Die Hecke, welche den Bauhof einfriedet, wird von nicht heimischer Vegetation gebildet (Forsythie) - Innerhalb des Bauhofareals stocken mehrere Streuobstbäume und Alteichen – und eschen. Verlust durch Intensivierung Bauhofareal zu erwarten. - Auf dem Acker befindet sich ein alter Einzelbaum (Eiche), welcher erhalten bleiben kann - Betroffenheit/Verlust geringwertiger, artenarmer Biotopstrukturen (Acker), mäßig artenreichen Wiesen, Heckenstrukturen, Streuobst- und Altbäumen. - <u>Landesweiter Biotopverbund</u>: Der südliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines 500 m-Suchradius des Biotopverbunds mittlerer Standorte.
6.3	Tiere
	- Fauna-Kartierungen erfolgten im Herbst 2022 und Sommer 2023, relevante Artengruppen: Vögel (Relevanzabschätzung), Fledermäuse, Zauneidechsen - Ergebnisse: Arten werden anhand der Habitatstruktur als typisch für Ortsrandlagen eingeschätzt, ein Vorkommen der Feldlerche kann aufgrund der Kulissenwirkung (Streuobstwiesen, Hecken, Baumreihen, Gebäude) ausgeschlossen werden. - Weißstörche auf den Wiesen östlich als Nahrungsgäste, Eisvogel östlich entlang der Rotach festgestellt - Durch Begehungen und stationäre Batlogger konnten verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden, darunter Gruppen der Mausohren, Abendsegler und Langohren - potenzielle Jagdleitlinien von Fledermäusen entlang des nördlichen Geltungsbereichs (Baumreihe) - Vorkommen von Reptilien oder sonstigen wertgebenden Arten ist auszuschließen
	* Auswirkungsintensität: ●●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen
	- Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten bzw. vermeidbar (z.B. Bauzeitbeginn außerhalb der Vogelbrutzeit, um Störungen der Gebüschbrüter zu vermeiden)

6.4 Fläche

- Inanspruchnahme von 2,56 ha Acker, Wiese und versiegelter Fläche für Wohnräume und Gewerbenutzung (Feuerwehr, Rettungswache und Bauhof)
- Wird im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Bauhof im Westen und der randlichen Wohnbebauung von Wilhelmsdorf im Osten entstehen.
- Fläche grenzt an Hofstelle und Wohnbebauung im Nordwesten an. Sie liegt im Außenbereich
- weiterer bedeutsamer Nutzungsanspruch an die Fläche: Ackerbau, Flächen befinden sich gem. Flurbilanz 2021 (LEL Schwäbisch Gmünd) in einer „Vorbehaltsflur II“ (landbauwürdige Flächen)
- ertragreiche Böden (hohe Bodenfruchtbarkeit), Mais- und Getreideanbau (Futtermittel oder Energiepflanzen)
- Der Landwirtschaft werden dauerhaft Flächen entzogen

6.5 Boden

- bodenkundliche Einheiten: U57 Pseudovergleyte Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus tonig-lehmigem Geschiebemergel
- Bodenschätzung: LIIb2, LIIIb2, TIIb2, L4D, L5D
- tonige Lehm Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (3), mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (2), sehr hoher Bedeutung als Filter und Puffer von Schadstoffen (4).
- Fläche mit Bodenerosionsgefährdung (Mittlerer langjähriger Bodenabtrag): Bodenabtrag 2,0 – < 6,0 t/ha/Jahr (Bodenabtragsklassen lt. LGRB) ->
- positive Auswirkungen durch (Teil-)Umwandlung von Acker in Grünland (Garten-/Grünflächen) -> reduzierte Bodenerosionsgefährdung



- Bauarbeiten und Befahren mit Baumaschinen führen zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Verdichtung
- Bodenneuversiegelung durch Erschließungsflächen sowie Überbauung
- keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bekannt

6.6 Grundwasser

	- kein Wasserschutzgebiet betroffen - hydrogeologische Einheit: Becken- und Moränensedimente (Grundwasser-Geringleiter) - Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgt über Retentionsbecken und Rohrleitungen in die östliche Rotach. - flächig auf den Grünlandflächen innerhalb des Plangebiets. - Die auftretenden oberflächennahe Böden sind gering durchlässig mit was-serhemmendem Untergrund.	•
6.7	Oberflächenwasser / Retention	
	- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet - Unmittelbar östlich erstreckt sich die Rotach (G. II. O, von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) - keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Nördlich angrenzend befindet sich eine HQ 100 Fläche	-
6.8	Klima / Luft	
	- Kaltluftentstehungsfläche ohne Siedlungsrelevanz - Zunahme der Lufterwärmung auf neuversiegelten Flächen, lokalklimatische Veränderungen o. Auswirkungen auf siedlungsrelevante Kaltluftströme - Verlust von klimawirksamen Einzelbäumen	•
6.9	Landschaft / Ortsbild	
	- Plangebiet befindet sich am süd/südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wilhelmsdorf - Baumreihe entlang des nördlichen Geltungsbereichs (Teileingrünung und Minimierung der Blickbeziehungen) - Landschaftsbild durch Bebauung (Hofstelle und Bauhof) geringfügig vorbelastet - struktur- und gehölzreiche Umgebung, stellenweise mit Blick auf die Alpen - markante, landschaftsbildprägende Stieleiche auf weiter Ackerfläche (innerhalb des Geltungsbereichs, auf Flst. 238/5, 237) -> entfällt im Zuge des vorangestellten Kreisstraßenumbaus. - keine erholungsrelevanten, empfindlichen Blickbeziehungen betroffen - mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung - lokale Veränderung des Landschaftsbildes durch Ausweisung eines Mischgebiets mit Gemeinbedarfsflächen	••
6.10	Kultur- und Sachgüter	
	- <u>Sachgut</u>: 2,56 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau, Getreide/Mais) und Gewerbefläche (Bauhof) Ackerbaufläche in Vorrangfläche II (Flurbilanz), mittlere Bodenfruchtbarkeit, Fläche unter Solarmodulen soll als extensives Grünland bewirtschaftet werden (Beweidung), Flächen gehen der Landwirtschaft dauerhaft verloren. - <u>Kulturgüter</u>: Im östlichen Bereich befindet sich das Kulturdenkmal „Mittelalterliche und neuzeitliche Rotachsäge bzw. Obere Mühle mit Mühlkanal“ (§ 2 DSchG)	••
6.11	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	
	- Wechselwirkungen sind durch die Bautätigkeiten (Störungen, Lärm) zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Tiere zu erwarten - Weitere Wechselwirkungen ergeben sich in Verbindung mit dem den Geltungsbereich querenden parallellaufenden Planfeststellungs-ver-	•

	fahren zum Aus- und Umbau der K 7969/70 Kreisstraßenverlegung Wilhelmsdorf – Esenhausen - Als weitere Wechselwirkung ist die Wirkung der zusätzlichen Versiegelung auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) zu nennen	•• •
6.12	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	keine	-
6.13	<i>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</i>	
	- Ausweisung einer Mischbaufläche mit Gemeinbedarfsflächen auf landwirtschaftlichen Ackerflächen, Wiesen und Gemeinbedarfsflächen (Bauhof) - technische Überprägung und Veränderung des Landschaftsbildes durch geplante Mischbaufläche mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Feuerwehrstation und Rettungswache).	
	Beurteilung der Umweltbelange: geeignetes Gebiet	
	sehr konfliktreiches Gebiet	Konflikt-Gebiet
		geeignetes Gebiet
		bevorzugtes Gebiet
7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</i>	
	- Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen - Verzicht auf nächtliche Beleuchtung - Landschaftsgerechte Gestaltung der Grün- und Retentionsflächen - Schutz des Oberbodens - Verwendung offenerporiger Beläge - Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten - Bauliche Vermeidung von Vogelschlag - Verzicht auf invasive, gebietsfremde Pflanzenarten - Reduktion von Lichtemissionen/Insekten- und Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept - Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen - Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen - Empfehlung Dachbegrünung - Externe Kompensationsmaßnahme: es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich	
7.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien)</i>	
	- Die Entwässerung entspricht den Abhilfen gesetzlicher Vorgaben. - Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist in ein zentrales Retentionsbecken geplant, von welchem aus das gesammelte Wasser über eine Rohrleitung in die Rotach vorgesehen ist.	
8.	Kompensationsmaßnahmen	
	Es kommt zu einer <u>Neuversiegelung</u> entsprechend der festgesetzten GRZ (0,7 ha) durch Errichtung von Erschließungs- und Bauflächen. Es gehen mittel bis hochwertige Biotopstrukturen verloren. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Schutzgüter Boden und Biotope erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß Ökokontoverordnung. Der Eingriff ist nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbar, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.	
9.	Weiteres Vorgehen	

9.1	<i>Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i>	☐ UVS nach UVPG ☒ Umweltbericht nach BauGB ☐ FFH-Erheblichkeitsprüfung ☒ Biotoptypen-Kartierung ☐ Floristische Untersuchung ☒ Faunistische Untersuchung, Artengruppen: ☒ Vögel (Relevanzabschätzung) ☒ Fledermäuse (Herbst 2022) ☐ Amphibien ☐ Laufkäfer ☐ Schmetterlinge ☐ Heuschrecken ☒ Reptilien ☐ Entwässerungskonzept, Regenwasser-management ☐ Geologische, hydrologische oder limnologische Untersuchung ☐ Baugrundgutachten ☐ Klimauntersuchung ☐ Immissionsschutzgutachten ☐ Blendgutachten ☐ Altlastenerkundung ☒ Lärmschutzgutachten
10.	Sonstiges	-

Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich um einen geeigneten Standort für eine Mischbaufläche mit Gemeinbedarfsflächen.

Zur weitestmöglichen Reduzierung von Eingriffen sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert. Eine vollständige Kompensation ist im Gebiet nicht möglich. Es sind externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen. Die geplante Fläche befinden sich südlich angrenzend an eine Kreisstraße. Die Planung steht somit in Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans.

Die Fläche befindet sich in einer Vorbehaltsflur (II) für die Landwirtschaft. Durch die Planung kommt es zur Überplanung von landwirtschaftliche Ackerbauflächen (Getreide und Mais), Grünflächen (Wiese) und Teil- bzw. vollversiegelten Gewerbeflächen (Bauhof). Zudem kommt es durch die Planung zu dem Verlust mehrerer ältere Einzelbäume (Eiche, Esche).

Den untersuchten bzw. potenzial abgeschätzten Tiergruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) entstehen unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Versiegelungen treten entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,7 auf. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima (Klimaschutz) zeigen sich durch eine Zunahme der Lufterwärmung über den versiegelten Flächen. Das überplante Gebiet geht als Sachgut und Fläche für die Landwirtschaft dauerhaft verloren.

Auf die Schutzgüter Mensch und Wasser sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Natura 2000-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird durch die abgelegene Lage und die Eingrünung durch die

bestehenden Heckenstrukturen und Baumreihe abgemildert. Die Umgebung hat für die lokale Naherholung keine Bedeutung, Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Eingrünung nach Westen und Norden ist vorhanden, was die Veränderung des Landschaftsbildes im Nahbereich minimiert. Die lokale Veränderung des Landschaftsbildes wird dennoch dauerhaft sichtbar sein.

Aus Umweltsicht wird die Mischbaufläche mit Gemeinbedarfsfläche sich in den südöstlichen Siedlungsrand von Wilhelmsdorf integrieren lassen können, insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Kreisstraßenverlegung und Erweiterung sowie des aus schalltechnischen Gründen gebotenen Abstandes der Feuerwache zu Wohnbauflächen.

Stand: Juni 2025