



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG)
Horgenzell/Wilhelmsdorf
6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

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

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.5 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** **Ba-** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat die VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" in öffentlicher Sitzung am 01.07.2020 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**3.2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches**

- 3.2.1.1 Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortsteiles Zussdorf der Gemeinde Wilhelmsdorf. Es handelt sich um eine Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes "Rotäcker". Auf der Fläche befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Westliche des Änderungsbereiches befindet sich der Sportplatz und der Tennisplatz der Gemeinde. Südlich an das Gebiet schließen gewerblich genutzt Flächen an.
- 3.2.1.2 Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 170/1 (Teilfläche), 171, 172, 173, 173/1 (Teilfläche), 174 und 177/1 (Teilfläche).

3.2.2 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 3.2.2.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.
- 3.2.2.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude und keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente.
- 3.2.2.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist einen leichten Geländeanstieg nach Süd-Westen hin auf. Das Gefälle beträgt 1,75° bzw. 3,05 %. Das Gelände ist demnach nahezu eben.

3.3 Erfordernis und Systematik der Planung**3.3.1 Erfordernis der Planung**

- 3.3.1.1 Die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit dem Ziel zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken sowie der Vorbereitung zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan. Der Gemeinde liegen zum jetzigen Zeitpunkt bereits neun konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor, deren Anforderungen durch bestehende Gewerbegebiete nicht gedeckt werden können. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" wird das bereits bestehende Gewerbegebiet "Rotäcker I und II" erweitert

und die gewerbliche Entwicklung weiterhin auf diesen Gewerbestandort konzentriert. Der Gewerbestandort wird hierdurch gestärkt. Aus städtebaulicher Sicht ist der Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll und im Sinne einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 3.3.1.2 Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III".

3.3.2 Systematik der Planung

- 3.3.2.1 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf ist seit 2005 rechtsgültig. Die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" erfolgt auf dieser Grundlage.
- 3.3.2.2 Bei der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" wird darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes.
- 3.3.2.3 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

3.3.3 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 3.3.3.1 Die Gemeinde Wilhelmsdorf ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als gewerbliche Bauflächen und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

3.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Verkehrsanbindung

3.4.1 Übergeordnete Planungen

- 3.4.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 3.4.1.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse
2.2.3 (2) (1) Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landesstraßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.
/Strukturkarte
 - 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Wilhelmsdorf als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
"Siedlung"

3.4.1.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

3.4.2 Standort-Wahl, Flächenbedarf

3.4.2.1 In seiner Stellungnahme vom 05.09.2018 hat das Regierungspräsidium Tübingen insbesondere auf die Forderung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und damit auf die Problematik des Flächenverbrauches hingewiesen. Um sicherzustellen, dass sich Gemeinden ausführlich mit dem schonenden und sparsamen Umgang mit Flächen auseinandersetzen, ist demzufolge bei der Neu- ausweisung gewerblicher Bauflächen ein ausführlicher Bedarfsnachweis zu erbringen, der für Ein- zelfflächen im Gemeindegebiet nachvollziehbar dargestellt und begründet werden muss. In diesem Zusammenhang verweist das Regierungspräsidium Tübingen auf das Hinweispapier "Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfah- rens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB" des Wirtschaftsministeriums Baden-Württem- berg. Die nachfolgende Begründung erfolgt auf Grundlage dieses Hinweispapiers.

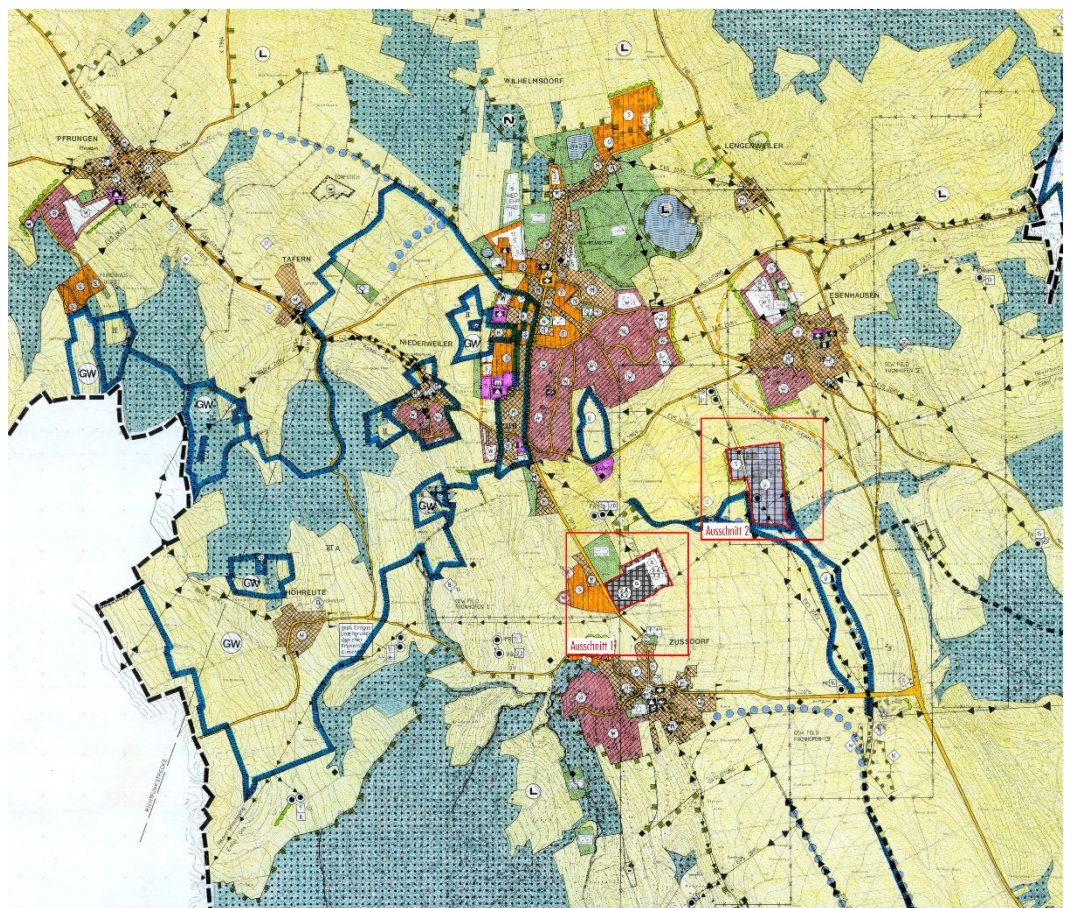


Abbildung 1: Übersicht gewerblicher Bauflächen auf der Gemarkung Wilhelmsdorf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" verfolgt die Gemeinde Wilhelmsdorf ein Gesamtkonzept zur Entwicklung des Gewerbegebietes "Rotäcker". Die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen "Rotäcker I" und "Rotäcker II" grenzen südlich an den Geltungsbereich an. Die Bauflächen der bestehenden Gewerbegebiete "Rotäcker I + II" sind jedoch bereits vollständig bebaut, sodass die Gemeinde im Falle einer Kaufanfrage örtlicher Gewerbetreibender auf keine vergleichbaren gewerblichen Bauflächen zurückgreifen kann.



Abbildung 3: Gewerbegebiet "Unterer Luß" der Gemeinde Wilhelmshdorf

Das Gewerbegebiet "Unterer Luß" befindet sich süd-östlich des Ortes Wilhelmshdorf und süd-westlich der Ortschaft "Esenhausen". Wie aus dem Luftbild ersichtlich wird, beinhaltet das Gebiet keine nicht-bebauten gewerblichen Bauflächen und bietet auch keine Nachverdichtungspotenziale. Die Flächen kommen folglich zur Deckung des Bedarfs gewerblich nutzbarer Flächen nicht in Frage.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der VVG Horgenzell/Wilhelmshdorf sieht neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten keine gewerblichen Bauflächen in Planung auf der Gemarkung der Gemeinde Wilhelmshdorf vor, sodass ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mehr möglich ist. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Gemeinde bereits neun konkrete Anfragen für gewerbliche Bauflächen vor, die in Ermangelung bauplanungsrechtlich gesicherter Gewerbegrundstücke nicht gedeckt werden können (Tabelle siehe Anhang). Die gewerblichen Nutzungen der vorliegenden Anfragen sind vielfältig und lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauches, der zu erwartenden ver-

kehrlichen Belastung sowie potenziellen immissionsschutztechnischen Konflikten nur auf ausgewiesenen Gewerbeflächen außerhalb der Siedlungsstruktur realisieren. Diese Anfragen weisen einen Flächenbedarf von 3,0 – 3,4 ha nach (siehe Anhang).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass aufgrund der genannten Punkte eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auf der Gemarkung der Gemeinde Wilhelmsdorf erforderlich ist. Ohne die Ausweisung neuer Flächen kann die VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf ihren örtlichen Bedarf langfristig nicht decken. Im Sinne einer ausgewogenen gesamtgemeindlichen Entwicklung sowie unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde sieht die Gemeinde Wilhelmsdorf ein Erfordernis zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen und folglich zur Änderung des Flächennutzungsplanes dringend gegeben. Der gewählte Standort ist überdies mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 gut vereinbar.

3.4.2.2 Die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich Rotäcker III weicht von der Darstellung des Landschaftsplanes wie folgt ab: Im Landschaftsplan wird der Bereich als "Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB" dargestellt, im Flächennutzungsplan zukünftig als "Gewerblicher Baufläche in Planung". Da es durch die Änderung nur zu flächenmäßig geringfügigen Abweichungen zum Landschaftsplan kommt, wird die Änderung des Landschaftsplanes erst im Rahmen einer Fortschreibung stattfinden.

3.4.2.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.4.3 Verkehrsanbindung

3.4.3.1 Das Gebiet soll über die Straße "Rotäcker" an die Landesstraße L201b (Leonhardstraße) angeschlossen werden, die in einer Entfernung ca. 120 m westlich des Änderungsbereiches verläuft.

3.5 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.5.1 Stand vor der Änderung

3.5.1.1 In dem zu ändernden Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Freileitung dargestellt.

3.5.2 Inhalt der Änderung

3.5.2.1 Die Änderung umfasst die Darstellung gewerblicher Bauflächen in Planung (G).

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 4.1.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen ca. 2,29 ha großen Bereich ca. 480 m südlich der Gemeinde Wilhelmsdorf, nördlich des Ortsteils "Zusdorf". Die zu ändernde Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Horgenzell/Wilhelmsdorf als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird der Bereich künftig als "Gewerbliche Fläche in Planung" dargestellt. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rotäcker III" (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 4.1.1.2 Der Änderungsbereich wird im Süden durch eine bestehende Straße mit angrenzendem Gewerbegebiet und im Westen durch einen Sportplatz begrenzt. Östlich sowie nördlich des Änderungsbereiches liegen Grünflächen. Nördlich befindet sich zudem das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531) sowie das zum Teil deckungsgleiche Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531).
- 4.1.1.3 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rotäcker III" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume, biologische Vielfalt und Biotopverbund, Wasser und -wirtschaft, Klima und Luft, Landschaftsbild und Mensch/menschliche Gesundheit über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche Boden und Geologie, erneuerbare Energien, und Kulturgüter ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 4.1.1.4 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung von 2005, geändert am 08.03.2017) und Landschaftsplan (VVG, November 1995):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VVG "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 ist der Änderungsbereich als "Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB" dargestellt; die Flächen östlich des Plangebiets als "zu erhaltende Biotop" (Streuobstwiese). Nördlich liegt das ausgewiesene "Naturdenkmal", während im nordwestlichen Bereich spezielle pflegerische Maßnahmen (Pflege und Entwicklung) dargestellt sind. Da es durch die Änderung nur zu flächenmäßig geringfügigen Abweichungen zum Landschaftsplan kommt, wird die Änderung des Landschaftsplanes erst im Rahmen einer Fortschreibung stattfinden.

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

Südwestlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 700 m, liegt das FFH-Gebiet "Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee" (Nr. 8122342). Bei dem Gebiet handelt es sich um ein großes Moorgebiet mit Hoch- und Zwischenmooren, ausgedehnten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Niedermoorbereichen, kleinen Quellmooren und größeren Torfstichgewässern. In den südlichen Teilgebieten befinden sich drei natürliche Seen- mit Verlandungsmoor. Auf Grund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Nördlich, unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531) sowie das zum Teil deckungsgleiche Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531).

- Ca. 20 m nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Feldgehölz und Röhricht Weiheracker" (Nr. 1-8122-436-6109).
- Ebenfalls nordöstlich in einer Entfernung von 25 m liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Rotach Süd (Weiher Rotachmühle bis Rotachmühle)" (Nr. 1-8122-436-6108).
- Nordöstlich des Änderungsbereiches in einem Abstand von ca. 50 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Erlenwald W Rotachmühle" (Nr. 2-8122-436-5053).
- Etwa 130 m westlich des Änderungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Straßenhecke zwischen Zußdorf und Wilhelmsdorf" (Nr. 1-8122-436-6110) und 160 m westlich das Offenlandbiotop "Quellhang westlich Weiheracker" (Nr. 1-8122-436-0547)
- Der Großteil der oben genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind auf Grund der Distanz zum Änderungsbereich nicht von der Änderung betroffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, welche Beeinträchtigungen auf das unmittelbar angrenzende Biotop und das Naturdenkmal verhindern.

4.1.2.5 Biotopverbund:

- Das nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Biotop und der Rotachmühlweiher stellen Kernfläche und Kernraum des Biotopverbundes "feuchter Standorte" da. Auch das Biotop nordwestlich des Änderungsbereiches dient als Kernfläche für den Biotopverbund. Zwischen den Biotopen verläuft ein 500 m Suchraum feuchter Standorte. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Kernflächen des Biotopverbundes "feuchter Standorte" können durch das Festsetzen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung verhindert werden
- Nordwestlich des Änderungsbereiches befinden sich Kernflächen und 500 m Suchräume des Biotopverbundes "mittlerer Standorte". Südöstlich verläuft zum Teil ein 1.000 m Suchraum durch den Änderungsbereich. Der errechnete Suchkorridor hat eine Breite von ca. 100 m, davon liegen max. 40 m im Änderungsbereich, weshalb mit möglichen erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen ist. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind auch dahingehend nicht erkennbar, da der Änderungsbereich auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

- 4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.
- Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden grenzt der Bereich an eine Straße und bestehendes Gewerbe, im Westen an einen Sportplatz und im Osten an offene Landschaft.
 - Bei der potenziell natürlich vorkommenden Vegetation handelt es sich um Waldmeister-Tannen-Buchenwälder; örtlich um Bergahorn-Eschen-Feuchtwälder oder Eschen-Erlen-Sumpfwälder.
 - Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich im nördlichen Bereich, angrenzenden an die Feuchtlebensräume kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
 - Infolge intensiver Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiger Bodenumbbruch, Einsatz von Kulturpflanzen) sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
 - Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege, bestehender gewerblicher Nutzung und des Sportplatzes stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
 - Mögliche Vorkommen geschützter Vogelarten in den Röhrichtbeständen sowie auf der Fläche des Änderungsbereiches konnten im Zuge einer Relevanzprüfung nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen der nachfolgend durchgeführten Brutvogelkartierung konnten insgesamt 19 wertgebende Vogelarten nachgewiesen werden. Als Brutvogel oder Nahrungsgast innerhalb des Änderungsbereiches wurden Goldammer, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rohrammer und Star festgestellt (Artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber in der Fassung vom 12.11.2019).

- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Nördlich des Änderungsbereiches grenzt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531). Das Biotop ist nach BNatSchG geschützt als Röhrichte und Großseggen-Riede sowie nach NatSchG als Feldhecken und Feldgehölze. Dabei handelt es sich um ein gut ausgeprägtes, nicht beeinträchtigtes Schilf-Röhricht mit 95 % Ufer-Schilfröhricht.
- Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich zwei gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotope "Erlenwald W Rotachmühle" (Nr. 2-8122-436-5053) und "Tobel mit Bachlauf bei Rotachsäge" (Nr. 2-8122-505-414). Bei den Biotopen handelt es sich zum Teil um FFH-Lebensraumtypen (LRT 9E0 "Auenwälder mit Erle, Esche und Weide"). Zudem sind die Waldbiotope mit den Waldfunktionen "sonstiger Wasserschutzwald" und "Erholungswald Stufe 1 b" belegt.
- Ebenfalls nördlich und deckungsgleich mit den gem. § 30 BNatSchG geschützten Offenlandbiotops und Waldbiotops befindet sich das Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531).
- Hinzu kommt eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und des angrenzenden Gewerbegebietes.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht ist der Änderungsbereich der Jungmoränenlandschaft des Voralpenlandes zuzuordnen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1:50.000) treten verbreitet Pseudovergleytes Kolluvium, Pseudogley-Kolluvium, Gley-Kolluvium aus holozänen Schwemmsedimenten auf. Die Bodentypen sind teilweise lessiviert und besitzen eine große Sohlmächtigkeit.

- Bei den Böden handelt es sich um Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun, lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen.
- Laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft "Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH" für Rotäcker III vom 21.08.2019 (Versuchsdatum) handelt es sich bei den vorkommenden Böden vor allem um sandig kiesigen zum Teil auch tonigen Schluff; mehr oder weniger humos. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.
- Böden aus Schluff werden als sehr ertragsreich mit mittleren bis hohen Nährstoffreserven eingeschätzt. Auf Grund der guten Bodenstruktur mit ausreichendem Porenvolumen ist die Durchlüftung gut und es wird genügend nutzbares Wasser gespeichert. Zudem weisen sie eine hohe Infiltrationsrate auf.
- Böden mit einem sehr hohen Schluffanteil neigen wegen des weniger stabilen Bodengefüges zu Verschlammung und Verdichtung. Hier kann es infolge starker Niederschläge durch Wassererosion zu Boden- und Nährstoffverlusten führen.
- Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.
- Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich der als Naturdenkmal und der nach § 30 BNatSchG geschützte "Rotachmühleweiher".
- Nordöstlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von rund 30 m verläuft die "Rotach".
- Der Grundwasserspiegel liegt laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft "Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH" für Rotäcker III vom 21.08.2019 (Versuchsdatum) zwischen 2,50 und 3,00 m. Die Unterschiede zwischen "angetroffenem Grundwasser", "Grundwasser nach Arbeitsende" und "Grundwasserruhestand" und genauen Tiefen sind im geotechnischen Gutachten aufgeschlüsselt.

- Laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Grundwasserleiter (hydrologische Einheit) im Westen als Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG) und im Osten als Fluvio-glaziale Kiese und Sande im Alpenvorland (GWL) zu beschreiben. Es kommen folglich Lockergesteine als Grundwasserleiter vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Im Änderungsbereich fallen derzeit keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und ist frei von Hochwasserproblemen.
- Probleme durch Hangwasser sind auf Grund des geringen Gefälles des Änderungsbereichs nicht zu erwarten.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden stark befahrenden Straße und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an, wodurch die Luftqualität stark vorbelastet ist.
- Auch durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb sowie im Umfeld des Änderungsbereichs kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb der vielfältig strukturierten Jungmoränenlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche rund 500 m südlich des Gemeinde Wilhelmsdorf. Der Änderungsbereich weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordosten auf.
- Im näheren Umkreis des Änderungsbereichs befinden sich vermehrt Gewerbegebiete.
- Auf Grund bestehender Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes sind die Sichtbeziehungen in diese Richtungen nur geringfügig gegeben. Vergleichsweise gut einsehbar und exponiert ist das Plangebiet von Osten und Westen aus. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich befindet sich an keiner Durchgangsstraße oder Durchgangsweg. Auf Grund dessen und auf Grund der im Umkreis befindlichen Gewerbegebiete kann davon ausgegangen werden, dass der Änderungsbereich nur eine geringfügige Naherholungsfunktion besitzt.
- Die 50 m nördlich gelegenen Waldflächen sind als "Erholungswald der Stufe 1 b" (Wald mit großer Bedeutung für die Erholung) kartiert (§ 33 LWaldG). Als Erholungswald kartiert werden nur Wälder mit einer besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung.
- Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Sportplatz, welcher regelmäßig genutzt wird.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter innerhalb des Änderungsbereichs.
- Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler im Wirkungsbereich des Änderungsbereichs.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- 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 nur geringfügig nach Nordosten hin abfällt, ist der Änderungsbereich für die Gewinnung von Solarenergie durch Freiflächen-Photovoltaik gut geeignet.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" sind die Untergrundverhältnisse der im Änderungsbereich liegenden Flächen für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von 200 m hydrogeologisch günstig. Bei größeren Bohrtiefen sind die Verhältnisse wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig und erfordern Einzelfallprüfungen.

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

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

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

4.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Änderung bleibt der nördliche Änderungsbereich weiterhin als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Hierbei ergeben sich keine Veränderungen bezüglich der künftigen Nutzung.

4.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Änderung bleibt die Fläche als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkom-

menden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

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

- Die Lebensräume der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.
- In Folge der heranrückenden Bebauung kann das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt werden. Besonders die Stickstoffempfindlichen kartierten FFH-Lebensraumtypen können von der Änderung betroffen werden. Genauere Untersuchungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

- Die Vielfalt der Lebensräume kann sich durch eine mögliche Bebauung erhöhen (Gärten, 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 können die neuen Lebensräume keinen Raum bieten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Stickstoffkontingentierung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert und der Eingriff in das Schutzgut als unerheblich bewertet werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Die maximal zulässige Lichtpunkthöhe im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und den öffentlichen Grünflächen im Norden beträgt 4,50 m. In Kombination mit der lichtabschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude soll so eine Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermausarten vermieden werden. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um die Durchlässigkeit der Landschaft zu wahren, sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

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

- Im Falle einer Bebauung geht die landwirtschaftliche Ertragsfläche verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Da es sich nur um eine geringe Hanglage handelt, können großflächige Bodenabtragungen und -aufschüttungen ausgeschlossen werden, wodurch es lediglich zu einer geringen Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs kommt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) für Stellplätze und Zufahrten/untergeordnete Wege, Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts, Vermeidung von Bodenverdichtungen

- Bei entsprechend festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Eingriff in das Schutzgut dennoch als hoch bewertet werden

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

- Durch das mögliche 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 kann zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes führen. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate können abnehmen, da Flächen versiegelt werden.
- Durch die gewerbliche Nutzung und der Bauarbeiten kann es zum Eintrag von Schadstoffen in die angrenzenden Gewässer kommen, wodurch eine Eutrophierung der Gewässer möglich ist.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Kontingentierung von Schadstoffausstoß), sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das bei Starkregenereignissen oberflächlich zufließende Hangwasser.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Im Falle einer Bebauung fallen künftig Abwässer im Änderungsbereich an. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung liegen noch keine detaillierten Pläne über die Entsorgung des Abwassers vor. Grundsätzlich sollte das Abwasser getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt werden.
- Das Niederschlagswasser, welches über im Änderungsbereich anfällt, soll in Retentionsbecken gesammelt und anschließend in die "Rotach" geleitet werden.

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

- Durch die Überbauung des Ackers wird die Kaltluftentstehung im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen im Norden und Osten beschränkt. Die entstehenden Gebäude, Parkplatz- und Hofflächen werden zu einer verstärkten Aufheizung der Luft beitragen.

- Der zu ändernde Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Verkehr und des ansiedelnden Gewerbes. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die mögliche Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- 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.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft reduzieren (z.B. Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen, Festsetzungen zu Pflanzungen und Bodenbelägen), sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da die Blickbeziehungen nach Osten durch die geplante Bebauung eingeschränkt wird und die einsehbare Grünlandfläche verloren geht. Dennoch kann auf Grund des angrenzenden Bestandes davon ausgegangen werden, dass es zu keinen neuen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Beispiele dafür sind Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung mit zahlreichen Sträuchern und Bäumen zur Eingrünung des Vorhabengebietes.
- Eine intensive Auseinandersetzung mit vertretbaren Gebäudegrößen und -höhen, um Sichtbeziehungen möglichst zu erhalten und das Gebiet in das bebaute Umfeld zu integrieren.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/o-der neu geschaffen werden.
- Die nördlich in einer Entfernung von 50 m gelegenen und als "Erholungswald" kartierte Waldfläche wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes geringfügig beeinträchtigt. Vor allem Auswirkungen durch Lärm und das mögliche Einsehen des Gewerbegebietes kann beeinträchtigend wirken.
- Eine Eingrünung des Änderungsbereiches hin zum "Erholungswald" kann dazu beitragen, die Auswirkungen zu vermeiden und die Einsehbarkeit des Bereiches zu minimieren.
- Anlässlich des südlich angrenzenden Gewerbegebietes und der Gewerbeflächen im Umkreis kann auf Grund der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen und Nutzungen kommen wird.
- Durch die gewerbliche Nutzung kann es zu einem erhöhten Ausstoß von Stickstoff kommen, welcher sich negativ auf die Gesundheit des Menschen auswirken kann. Durch Einschränkungen der zulässigen Emissionen auf Ebene der Bauleitplanung können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
- Bei entsprechend festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Eingriff in das Schutzgut als gering bewertet werden.

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

Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden sind, kann von einer Beeinträchtigung abgesehen werden. 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 das Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Tübingen, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen. Darüber hinaus ist der Beginn der Erarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen drei Wochen zuvor dem besagten Landesamt mitzuteilen.

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

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen

der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- Möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen, können mit Hilfe entsprechender Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung verhindert oder auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

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

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den zukünftigen Betrieb des Gewerbes können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Änderung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Für den zukünftigen Betrieb des Gewerbes können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) können im Änderungsbereich grundsätzlich errichtet werden. Auf Grund des angrenzenden geschützten Biotopes (feuchter Lebensraum) und der darin vorkommenden Fauna sollten in Bezug auf PV-Anlagen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Polarisierung und Reflexionsgrad) festgesetzt werden.

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

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

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

- In der vorliegenden Änderung sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Arten, Biotop, Lebensräume" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

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

- Neupflanzung von Gehölzen (Feldgehölz, Strauchgruppen, Baumreihe, Einzelbäume) auf öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Baugrundstücken
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Kontingentierungen von Stickstoffausstoß zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die benachbarten Stickstoffempfindlichen Lebensräume
- Festsetzung von Stoffen, die mit Niederschlag in Berührung kommen, um Verunreinigung der Böden und Gewässer zu minimieren
- insektenschonende Außenbeleuchtung mit Vorgaben zur maximalen Lichtpunkthöhe und die Verwendung von Werbeanlagen
- Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei dem Schutzgut Boden (großflächige Versiegelung). Die Eingriffe können durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die geänderte räumliche Darstellung der Flächen in "Gewerbegebiet in Planung" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung und der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.5.1 Der Gemeinde liegen zum jetzigen Zeitpunkt bereits neun konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor, deren Anforderungen durch bestehende Gewerbegebiete nicht gedeckt werden können. Auf Grund dessen sieht die Gemeinde einen Bedarf zur Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist die Erschließung über die bestehende Straßenverkehrssituation

sowie über das im Süden des Änderungsbereichs bestehende Gewerbegebiet, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind und Beeinträchtigungen auf Grund von Vorbelastungen möglichst gering gehalten werden können.

- 4.2.5.2 Die Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet und die gute Erschließungssituation über die L201 B. Die Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild können durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen verträglich gestaltet werden.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
 - Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden – Umweltministerium Baden-Württemberg (Mai 2005)
- 4.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

4.3.2.1 Die Überwachung (nachteiliger) Umweltauswirkungen wird von der Gemeinde Wilhelmsdorf auf Ebene des Bebauungsplanes definiert und nach dessen Umsetzung entsprechend durchgeführt.

4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird am südöstlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf anstelle von Flächen für die Landwirtschaft eine gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Der Änderungsgeltungsbereich umfasst etwa 2,29 ha.

4.3.3.2 Die Planung dient der Erschließung eines Gewerbegebietes. Der Änderungsbereich kann größtenteils als Acker beschrieben werden. Der Änderungsbereich wird im Süden durch eine bestehende Straße mit angrenzendem Gewerbegebiet und im Westen durch einen Sportplatz begrenzt. Östlich des Änderungsbereiches liegen Grün- und Ackerflächen, nördlich liegen Grünflächen sowie das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 1-8122-436-0531) sowie das zum Teil deckungsgleiche Naturdenkmal "Weiher bei Rotachmühle" (Nr. 84360830531). Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die "L201B"

4.3.3.3 Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Schutzgebiete können durch Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu

4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Verlust der Ackerfläche) und Boden (großflächige Versiegelung).

4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell/Wilhelmsdorf
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 10.09.2018 im Landratsamt Ravensburg mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Belange der Landwirtschaft), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik und allgemeinen Hinweisen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung) und des Landratsamtes Ravensburg (zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Forst, Abwasser, Grundwasser und Altlasten).
- Stellungnahmen im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligungsrunde gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Fassung vom 10.12.2019 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu Hinweisen zur Bohrdatenbank und geowissenschaftlichem Naturschutz), des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Überplanung landwirtschaftlicher Flächen), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bauleitplanung (zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz (zu Auswirkungen von Lärm und Licht auf Fledermäuse und Vögel, Einleitung von Oberflächenwasser in die Roach, Herstellung eines Auswaldstreifens an der Rotachsäge, Grünlandextensivierung im Pfrunger Ried, Monitoring, Sicherung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Landschaftsbild) und des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer (zu Gewässerläufen, Oberflächenabfluss, Gewässerrandstreifen, Ausgleichsmaßnahme an der Rotach und Hinweisen zum Umgang mit Starkregen)

- Bodenschutzrechtliche Bewertung des Oberbodens; Unbedenklichkeitsnachweis für den gewachsenen Unterboden, Gewerbegebiet Rotäcker III in Wilhelmsdorf vom 06.11.2019 der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH
- Geotechnisches Gutachten, Gewerbegebiet Rotäcker III in Wilhelmsdorf vom 27.09.2019 der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan Rotäcker III, Gemeinde Wilhelmsdorf des Büros Sieber in der Fassung vom 12.11.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), ergänzt am 05.05.2020
- Gutachten zu den Stickstoffeinträgen in einem Naturdenkmal und in Biotopen zum Bebauungsplanverfahren Rotäcker III, Gemeinde Wilhelmsdorf der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 22.11.2019

5.1.1 Wesentliche Auswirkungen

- 5.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu versiegelnden Flächen nicht erkennbar. Die bestehende Infrastruktur ist grundsätzlich dazu geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 5.1.1.2 In den angrenzenden Bereichen der neu dargestellten Bauflächen ist mit einer gewissen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Eine entsprechende Konfliktlösung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

5.2 Erschließungsrelevante Daten

5.2.1 Kennwerte

- 5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,29 ha
- 5.2.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Landwirtschaft	Gewerbliche Bauflächen in Planung (GE)	2,29 ha

5.2.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

- 5.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Eigenbetrieb Abwasser Gemeinde Wilhelmsdorf
- 5.2.2.2 Wasserversorgung: Eigenbetrieb Wasserversorgung Wilhelmsdorf (Betriebsführung Technische Werke Schussental)
- 5.2.2.3 Stromversorgung: Netze BW
- 5.2.2.4 Gasversorgung: Technische Werke Schussental
- 5.2.2.5 Müllentsorgung: Landkreis Ravensburg

5.2.3 Anhang

- 5.2.3.1 Tabelle "Bedarfsnachweis Gewerbegebiet "Rotäcker III""

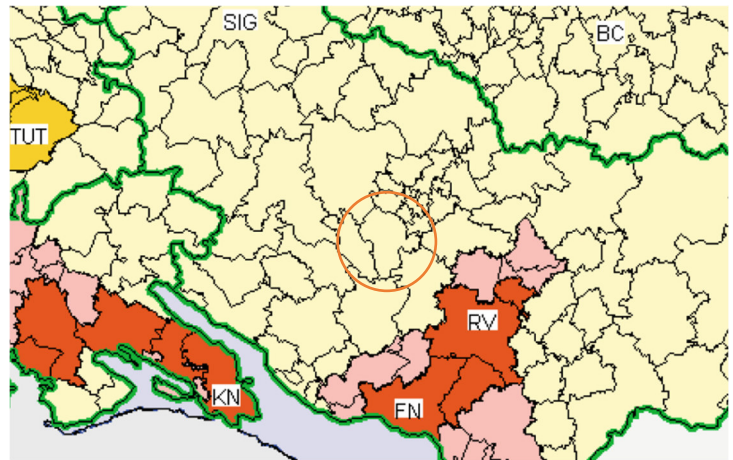
5.3 Zusätzliche Informationen

5.3.1 Planänderungen

5.3.1.1 Für die in der Sitzung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell/Wilhelmsdorf beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.04.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft vom 01.07.2020 enthalten):

- Ergänzung des Planzeichens "Bewilligungsfelder" in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

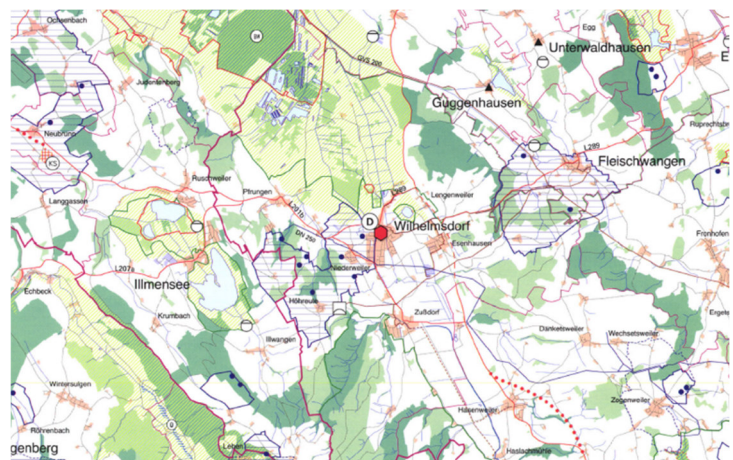
Landesentwicklungsplan
Baden-Württemberg
2002, Karte zu 2.1.1
"Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Darstellung der Gemeinde Wilhelmsdorf als Kleinzentrum innerhalb der Region



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; regionaler Grünzug (III)



7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Sitzung der VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf vom 28.11.2019. Der Beschluss wurde am 16.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Wilhelmsdorf, den

.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 15.07.2019 und in der Zeit vom 29.07.2019 bis 09.08.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 (Billigungsbeschluss vom 28.11.2019; Entwurfsfassung vom 15.10.2019; Bekanntmachung am 16.01.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Wilhelmsdorf, den

.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 02.08.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 10.09.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 23.01.2020 (Entwurfsfassung vom 15.10.2019; Billigungsbeschluss vom 28.11.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wilhelmsdorf, den

.....
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung der VVG Horgenzell/Wilhelmsdorf vom 01.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 09.04.2020.

Wilhelmsdorf, den
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

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

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

Wilhelmsdorf, den
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Rotäcker III" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wilhelmsdorf, den
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Rotäcker III" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Wilhelmsdorf, den
(Sandra Flucht, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 15.10.2019
Plan geändert am: 09.04.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	M.Sc. Anna Walter
Immissionsschutz	M.Sc. Michael Wachten
Artenschutz	M.Sc. Felix Steinmeyer

Verfasser:

.....
(i.A. M.Sc. Anna Walter)

Landschaftsplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoffbindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".