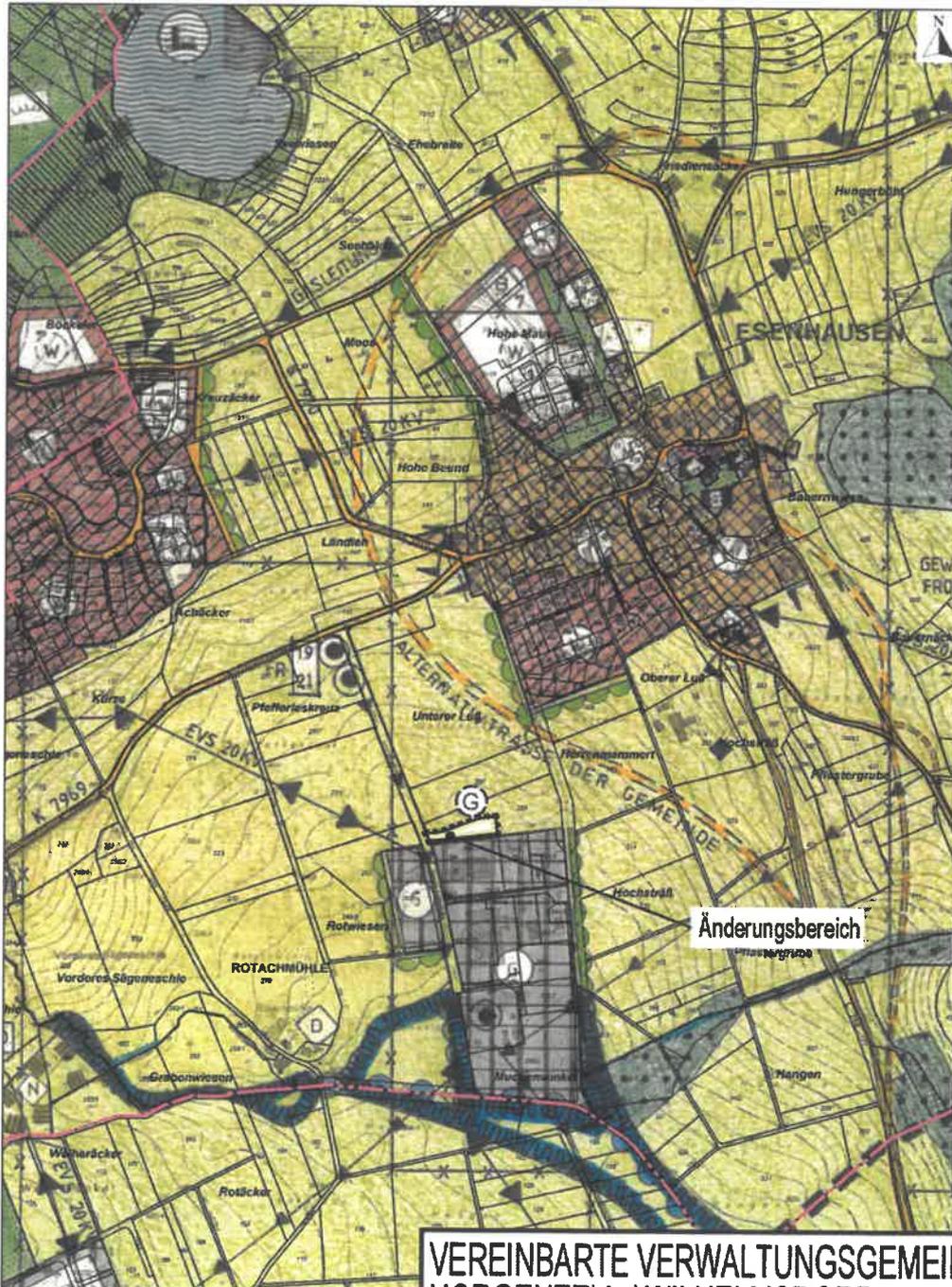


3. Flächennutzungsplanänderung Wilhelmsdorf - Esenhausen

FNP - ÄNDERUNG im Bereich Unterer Luß



VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORGENZELL / WILHELMSDORF

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VVG HORGENZELL / WILHELMSDORF
- 3. ÄNDERUNG IM BEREICH UNTERER LUSS -

M. 1 : 10000

PLANVERFASSER:
PLANWERKSTATT a.B.
Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Wilhelmsdorf
Saalplatz 7
88271 Wilhelmsdorf
Telefon: 07503/921-0
Fax: 07503/921-159

Bodenstraße 38
88079 Freschnon
Telefon: 07543 - 962 98 13
Fax: 07543 - 962 98 20

DATUM: 08.10.2012

PLANVERFASSER:

Rainer Waßmann

VVG HORGENZELL / WILHELMSDORF:

Dr. Hans Gerstlauer

Genehmigt mit Erlass

AZ-Nr. 41-621.31 Gen

vom 07. OKT. 2015

Landratsamt Ravensburg



Ausgefertigt!
19.10.2015

Dr. Gerstlauer

Gemeinde Wilhelmsdorf Flächennutzungsplan

3. ÄNDERUNG im Bereich Unterer Luß

GEMEINDE
WILHELMSDORF



Zeichenerklärung

Bauflächen

BESTAND	PLANUNG	
		WOHNBAUFLÄCHEN § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO
		DORFGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.5 BauNVO
		MISCHGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.6 BauNVO
		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO
		GEWERBEGBIETE § 1 Abs.2 Nr.8 BauNVO
		INDUSTRIEGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.9 BauNVO
		SONDERBAUFLÄCHEN § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO
		SONDERGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.10 BauNVO
		SCHULE
		NATURSCHUTZZENTRUM
		KRANKENHAUS

Gemeinbedarfsflächen

		GEMEINBEDARFSFLÄCHEN § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
		VERWALTUNG
		SCHULE
		KINDERGARTEN
		FEUERWEHR
		TURN/FESTHALLE
		KIRCHE
		HALLENBAD
		JUGENDHEIM/HERBERGE
		POST

Ver- und Entsorgungsanlagen/ Versorgungsleitungen

BESTAND	PLANUNG	
		VER/ENTSORGUNGSANLAGEN § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
		UMSPANNSTATION
		BRUNNEN
		WASSERBEHÄLTER
		PUMPWERK
		KLÄRANLAGE
		MÜLLBESEITIGUNG
		VERSORGUNGSLEITUNGEN § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
		ELT: FREILEITUNG ÜBER 10 KV
		ELT. KABEL ÜBER 10 KV
		WASSERVERSORGUNG HAUPTLTG.
		ABWASSER HAUPTLEITUNG
		GASVERSORGUNG HAUPTLEITUNG
		ERDGASLEITUNG
		ERDÖLLEITUNG
		FELDVERBINDUNGSLEITUNG ERDÖL/GAS
		RICHTFUNKSTRECKEN

Aufschüttungen/Abgrabungen

		AUFSCHÜTTUNGEN § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
		ABGRABUNGEN § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Örtliche und Überörtliche Hauptverkehrsflächen

		SCHNELLSTRASSEN § 5 Abs.2 Nr.3 BBauG
		HAUPTVERKEHRSSTRASSEN MIT ORTSDURCHFABRTSGRENZE § 5 Abs.2 Nr.3 BBauG
		GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE
		RUHENDER VERKEHR
		BAHNANLAGEN § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
		FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB

Gemeinde Wilhelmsdorf Flächennutzungsplan

3. ÄNDERUNG im Bereich Unterer Luß

GEMEINDE
WILHELMSDORF



Zeichenerklärung

Grünflächen und Freizeiteinrichtungen

		GRÜNFLÄCHEN § 5 Abs.2 Nr.2+5 BauGB*
		PARKANLAGE
		DAUERKLEINGARTEN
		SPORTPLATZ
		SPIELPLATZ
		FRIEDHOF
		BADEPLATZ
		GRÜNFLÄCHEN PRIVAT
		GÄRTNEREI

Flächen für die Land - und Forstwirtschaft

		LANDWIRTSCHAFT § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
		AUSSIEDLERHOF
		WEINBAU OBSTANLAGEN
		FLURBEREINIGUNGSGRENZE
		FORSTWIRTSCHAFT § 5 Abs.2 Nr.9 BauGB

Wasserflächen

		WASSERFLÄCHEN, HÄFEN § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
		WASSERWIRTSCHAFT § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

Altlasten

	ALTLASTEN
--	-----------

← ÄUNERE VERKEHRERSCHLIEßUNG

Sonstige Planzeichen

		BIOTOP
		NATURSCHUTZGEBIET § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
		NATURDENKMAL
		BODENDENKMAL BAUDENKMAL
		WASSERSCHUTZGEBIET ZONE I II III § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
		GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
		ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

GRENZE VERWALTUNGSGEMEINSCH.
 GEMEINDEGRENZE

BEWILLIGUNGSFELDER

BOHRSTELLEN

RICHTFUNKSTRECKEN

Übernahmen aus dem Landschaftsplan

	ORTSRANDEINGRÜNUNG
	RENATURIERUNG VON FLUß UND BACHGEWÄSSERN
	GESCHÜTZTE GRÜNBESTÄNDE
	NATURDENKMAL (GEPLANT)
	FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**Flächennutzungsplan
der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Horgenzell / Wilhelmsdorf**

- 3. ÄNDERUNG im Bereich Unterer Luß -

Stand: 08.10.2012



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

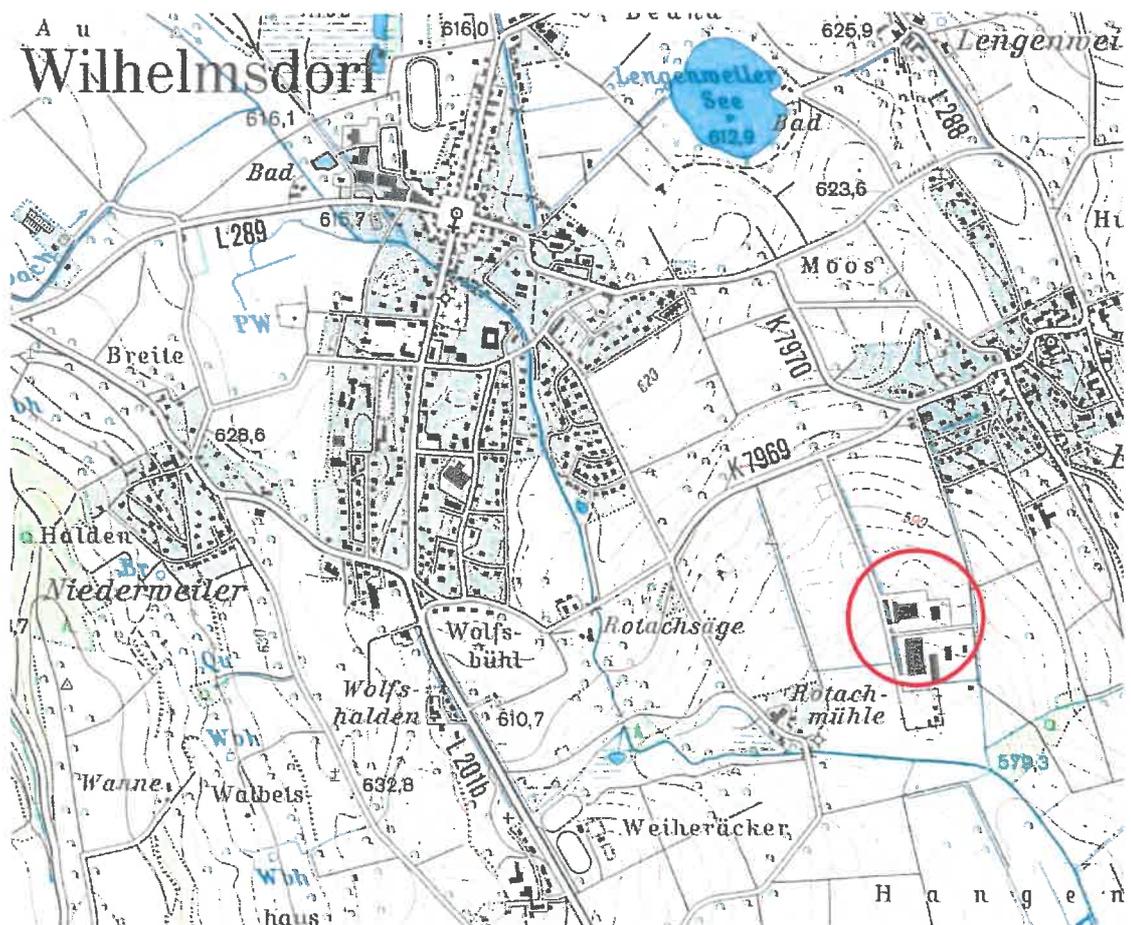
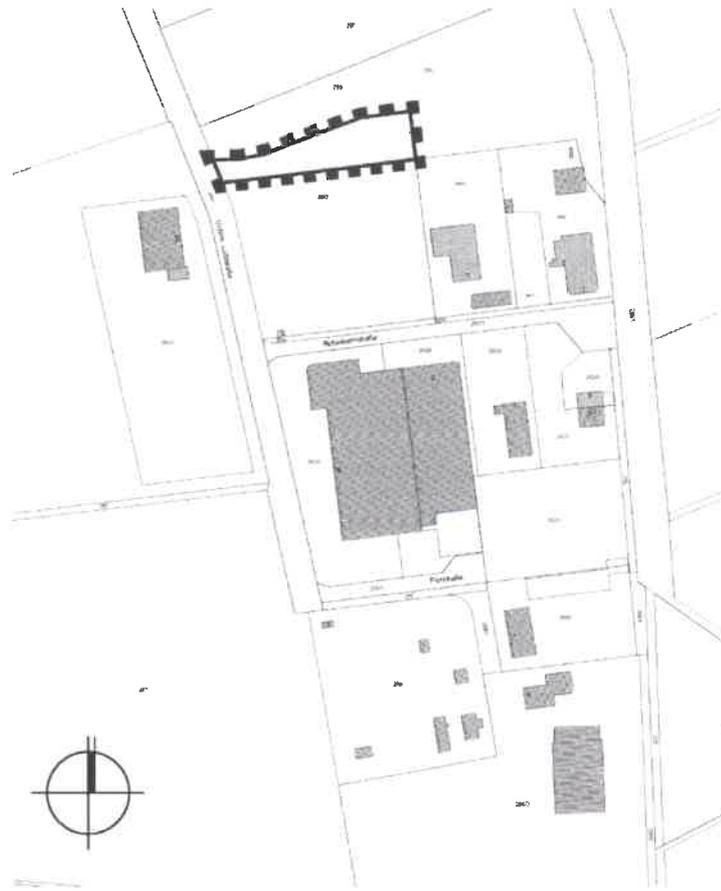
Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

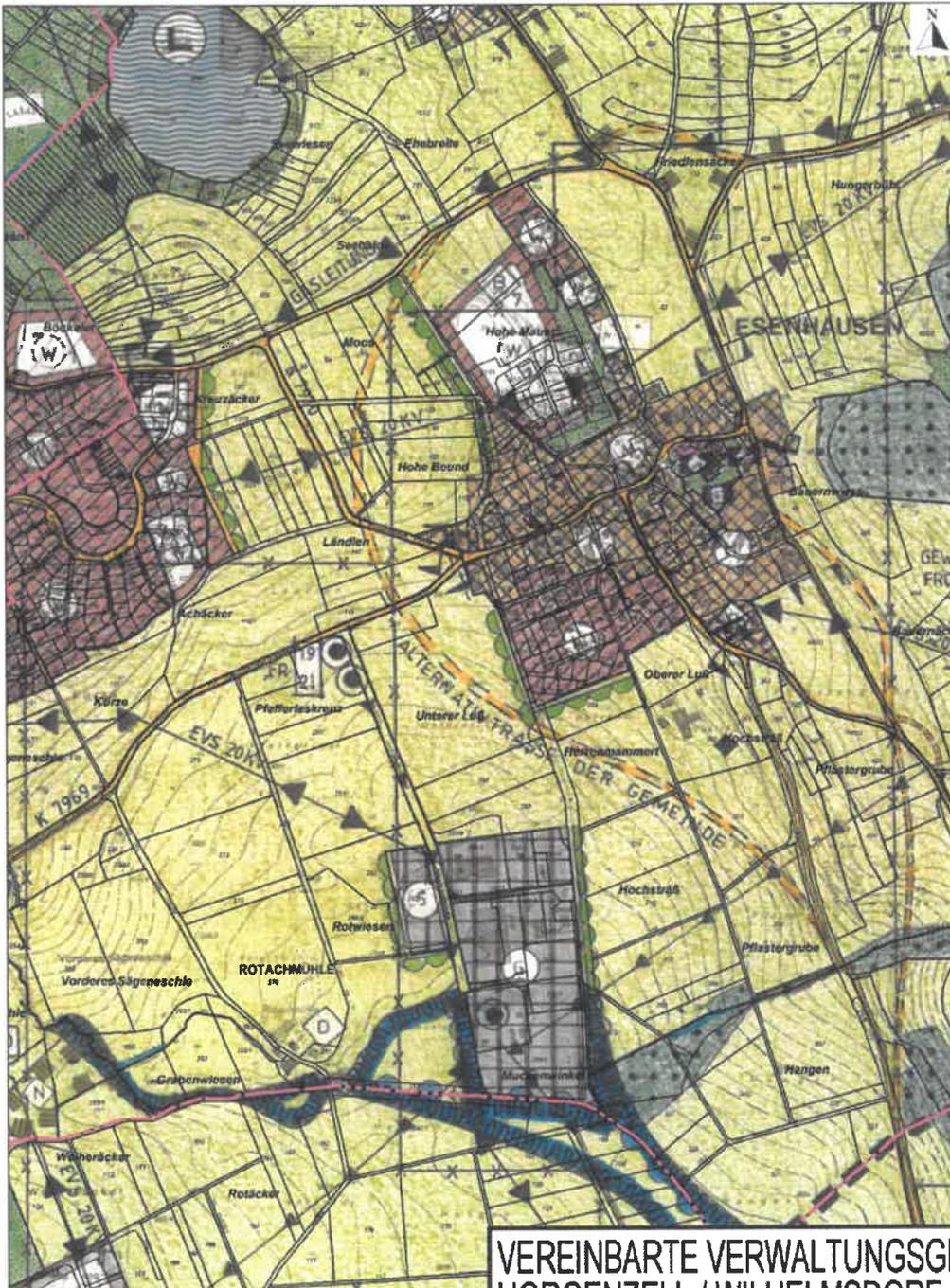
3. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Unterer Luß

Gemeinde Wilhelmsdorf, Ortsteil Esenhausen



3. Flächennutzungsplanänderung Wilhelmsdorf - Esenhausen

FNP - BESTAND



VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORGENZELL / WILHELMSDORF

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VWG HORGENZELL / WILHELMSDORF
- 3. ÄNDERUNG IM BEREICH UNTERER LUSS -

M. 1 : 10000

PLANVERFASSER:

PLANWERKSTATT a.B.
Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodenstraße 38
88079 Kressbronn
Telefon: 07543 - 962 98 13
Fax: 07543 - 962 98 20

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Wilhelmsdorf
Seelplatz 7
88271 Wilhelmsdorf
Telefon: 07503/021-0
Fax: 07503/021-159

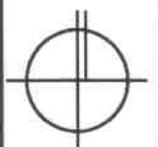
DATUM: 08.10.2012

PLANVERFASSER:

Rainer Waßmann

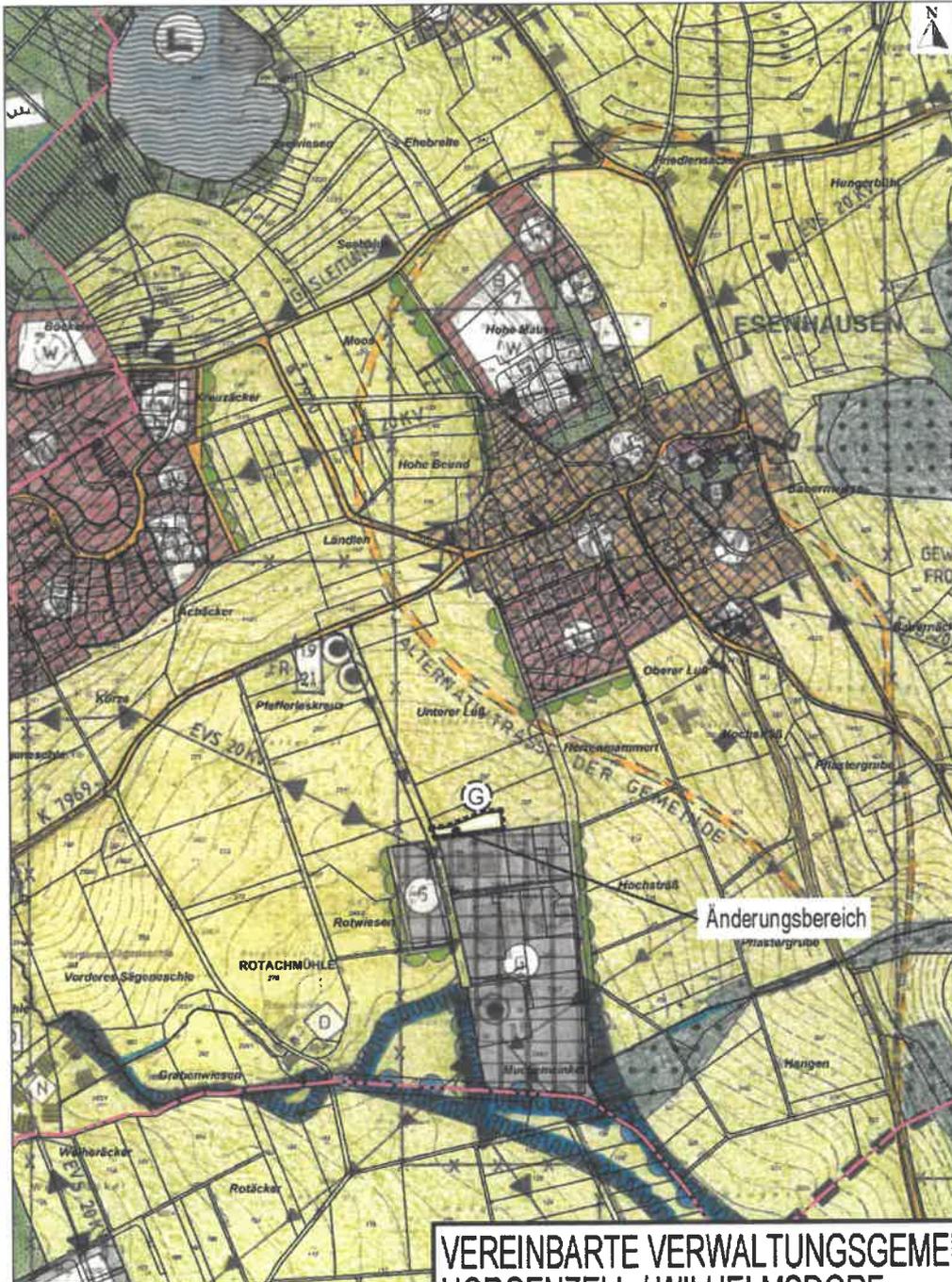
VWG HORGENZELL / WILHELMSDORF:

Dr. Hans Gerstlauer



3. Flächennutzungsplanänderung Wilhelmsdorf - Esenhausen

FNP - ÄNDERUNG im Bereich Unterer Luß



VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORGENZELL / WILHELMSDORF

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VWG HORGENZELL / WILHELMSDORF
- 3. ÄNDERUNG IM BEREICH UNTERER LUSS -

M. 1 : 10000

PLANVERFASSER:
PLANWERKSTATT a.B.
Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
89079 Kressbronn
Telefon: 07543 - 962 98 13
Fax: 07543 - 962 98 20

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Wilhelmsdorf
Saakplatz 7
88271 Wilhelmsdorf
Telefon: 07503/921-0
Fax: 07503/821-159

DATUM: 08.10.2012

PLANVERFASSER:

Rainer Waßmann

VWG HORGENZELL / WILHELMSDORF:

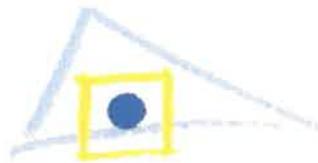
Dr. Hans Gerstauer



Gemeinde Wilhelmsdorf Flächennutzungsplan

3. ÄNDERUNG im Bereich Unterer Luß

GEMEINDE
WILHELMSDORF



Zeichenerklärung

Bauflächen

BESTAND	PLANUNG	
		WOHNBAUFLÄCHEN § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO
		DORFGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.5 BauNVO
		MISCHGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.6 BauNVO
		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO
		GEWERBEGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.8 BauNVO
		INDUSTRIEGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.9 BauNVO
		SONDERBAUFLÄCHEN § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO
		SONDERGEBIETE § 1 Abs.2 Nr.10 BauNVO
		SCHULE
		NATURSCHUTZZENTRUM
		KRANKENHAUS

Ver- und Entsorgungsanlagen/ Versorgungsleitungen

BESTAND	PLANUNG	
		VER/ENTSORGUNGSANLAGEN § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
		UMSPANNSTATION
		BRUNNEN
		WASSERBEHÄLTER
		PUMPWERK
		KLÄRANLAGE
		MÜLLBESEITIGUNG
VERSORGUNGSLEITUNGEN § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB		
		ELT: FREILEITUNG ÜBER 10 KV
		ELT. KABEL ÜBER 10 KV
		WASSERVERSORGUNG HAUPTLTG.
		ABWASSER HAUPTLEITUNG
		GASVERSORGUNG HAUPTLEITUNG
		ERDGASLEITUNG
		ERDÖLLEITUNG
		FELDVERBINDUNGSLEITUNG ERDÖL/GAS
		RICHTFUNKSTRECKEN

Gemeinbedarfsflächen

		GEMEINBEDARFSFLÄCHEN § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
		VERWALTUNG
		SCHULE
		KINDERGARTEN
		FEUERWEHR
		TURN/FESTHALLE
		KIRCHE
		HALLENBAD
		JUGENDHEIM/HERBERGE
		POST

Aufschüttungen/Abgrabungen

		AUFSCHÜTTUNGEN § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
		ABGRABUNGEN § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

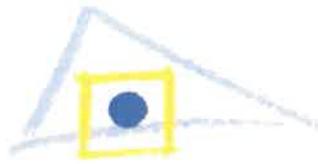
Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsflächen

		SCHNELLSTRASSEN § 5 Abs.2 Nr.3 BBauG
		HAUPTVERKEHRSSTRASSEN MIT ORTSDURCHFABRTSGRENZE § 5 Abs.2 Nr.3 BBauG
		GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE
		RUHENDER VERKEHR
		BAHNANLAGEN § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
		FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB

Gemeinde Wilhelmsdorf Flächennutzungsplan

3. ÄNDERUNG im Bereich Unterer Luß

GEMEINDE
WILHELMSDORF



Zeichenerklärung

Grünflächen und Freizeiteinrichtungen

		GRÜNFLÄCHEN § 5 Abs.2 Nr.2-5 BauGB*
		PARKANLAGE
		DAUERKLEINGARTEN
		SPORTPLATZ
		SPIELPLATZ
		FRIEDHOF
		BADEPLATZ
		GRÜNFLÄCHEN PRIVAT
		GÄRTNEREI

Flächen für die Land - und Forstwirtschaft

		LANDWIRTSCHAFT § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
		AUSSIEDLERHOF
		WEINBAU OBSTANLAGEN
		FLURBEREINIGUNGSGRENZE
		FORSTWIRTSCHAFT § 5 Abs.2 Nr.9 BauGB

Wasserflächen

		WASSERFLÄCHEN, HÄFEN § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
		WASSERWIRTSCHAFT § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

Altlasten

	ALTLASTEN
--	-----------

← ÄUßERE VERKEHRERSCHLIEßUNG

Sonstige Planzeichen

		BIOTOP
		NATURSCHUTZGEBIET § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
		NATURDENKMAL
		BODENDENKMAL BAUDENKMAL
		WASSERSCHUTZGEBIET ZONE I II III § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
		GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
		ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

GRENZE VERWALTUNGSGEMEINSCH.
GEMEINDEGRENZE

BEWILLIGUNGSFELDER

BOHRSTELLEN

RICHTFUNKSTRECKEN

Übernahmen aus dem Landschaftsplan

ORTSRANDEINGRÜNUNG

RENATURIERUNG VON
FLUß UND BACHGEWÄSSERN

GESCHÜTZTE GRÜNBESTÄNDE

NATURDENKMAL (GEPLANT)

FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS-
UND ERSATZMAßNAHMEN

ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 08.12.2014 die 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes im Bereich Unterer Luß beschlossen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Unterer Luß ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 08.10.2012 maßgebend. Der räumliche Änderungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

Beschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Wilhelmsdorf, den 08.12.2014


.....
Dr. Hans Gerstlauer, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur 3. Flächennutzungsplanänderung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf im Bereich Unterer Luß

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung stimmt mit der Beschlussfassung vom 08.12.2014 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Wilhelmsdorf, den 19.10.2015




.....
Dr. Hans Gerstlauer, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Horgenzell / Wilhelmsdorf im Bereich Unterer Luß

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
6. PLANINHALT DER 3. FNP-ÄNDERUNG
7. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 8.1 VARIANTENPRÜFUNG
 - 8.2 VER- UND ENTSORGUNG
 - 8.3 ERSCHLIESSUNG
9. ALTLASTEN
10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB
11. FLÄCHENBILANZ

B) UMWELTBERICHT

C) KURZE NATURSCHUTZFACHLICHE EINSCHÄTZUNG

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Unterer Luß umfasst eine Fläche von 1.970 m², mit dem Flurstück Nr. 295.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 295,
Im Osten durch die östliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 295,
Im Süden durch das gewerblich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 295/3,
Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Untere Lußstraße, Flurstück Nr. 295/2.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Änderungsbereich grenzt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Unterer Luß“ im Teilort Esenhausen der Gemeinde Wilhelmsdorf an. Es stellt eine Erweiterung der vorhandenen angrenzenden gewerblichen Nutzung des Busunternehmens Christof Bühler dar. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gelände im Plangebiet weist nur ein geringes Gefälle auf.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogrammes zählt die Gemeinde Wilhelmsdorf zur Region Bodensee-Oberschwaben und ist dem Mittelbereich Ravensburg/Weingarten zugeordnet. Wilhelmsdorf zählt im Landkreis Ravensburg zu den Gemeinden „*ländlicher Raum im engeren Sinne*“.

Im Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung betroffen.

Flächennutzungsplan

Der seit 2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „landwirtschaftliche Nutzfläche dar“ dar. Die Gemeinde beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und an die geplante Nutzung anzupassen.

5. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Gemeinde Wilhelmsdorf möchte dem bestehenden Gewerbebetrieb Busunternehmen Christof Bühler die Möglichkeit eröffnen, an seinem Standort zu expandieren. Weitere gewerbliche Bauflächen sind nicht geplant. Das Busunternehmen weist einen dringenden Bedarf nach weiteren Gewerbeflächen auf, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung gestellt werden sollen. In Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes „Gewerbegebiet Unterer Luß“ soll daher die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterer Luß – 2. Änderung und Erweiterung“ sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Grundsätzliches Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend anzupassen.

6. PLANINHALT DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der Zielvorstellung der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist daher eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Areal zukünftig die Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ vorgesehen.

7. UMWELTBERICHT GEM. § 2A

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft hat dem Entwurf zur 3. Flächennutzungsplanänderung einen Umweltbericht beizufügen, in dem die Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Dieser Umweltbericht wird parallel im Bebauungsplanverfahren erarbeitet und der Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung beigelegt (siehe Ziffer **B**) - Umweltbericht).

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Variantenprüfung:

Alternativstandorte sind derzeit nicht gegeben, andere zusammenhängende gewerbliche Baubereiche mit größeren, freien Bauplätzen sind derzeit in der Gemarkung nicht vorhanden. Das bereits bestehende Gewerbegebiet kann problemlos erweitert werden. Die gewerblichen Nutzungen können somit gebündelt werden. Dies wirkt sich auch in Bezug auf die künftige Verkehrssituation und –belastung für die Umgebung vorteilhaft aus.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Das gesamte Oberflächenwasser des Plangebietes wird über Kanäle einer Retentionsfläche östlich des Plangebietes zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dort gepuffert und vorgereinigt dem angrenzenden Wassergraben zugeleitet.

Die Retentionsfläche wird als ca. 1 m tiefe Erdmulde ausgebildet. Die Muldensohle wird mit einer Schotter-Oberbodenschicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-5}$ bis 5×10^{-5} ausgeführt. Eine darunter befindliche Drainage führt das vorgereinigte Wasser dann gedrosselt dem Gewässer zu. In einer Höhe von 40 cm über der Muldensohle befindet sich ein Notüberlauf. Das anfallende Oberflächenwasser kann in einer Retentionsmulde gepuffert und durch die belebte Bodenschicht in der Anlage vorgereinigt dem Gewässer zugeleitet werden.

Über einen Schieber im Ablaufschacht kann die Anlage im Brandfall oder bei einem Ölunfall verschlossen werden. Das Gewässer ist somit hydraulisch und ökologisch ausreichend geschützt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

8.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße „Untere Lußstraße“ erschlossen, die Erschließung erfolgt direkt über die Flächen des vorhandenen Busunternehmens. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind daher nicht geplant.

Für den ruhenden Verkehr sind die notwendigen Stellplätze auf dem Gelände des Busunternehmens nachzuweisen. Der Bedarf öffentlicher Stellplätze wird als äußerst gering geschätzt, daher werden keine separaten öffentlichen Stellplatzflächen ausgewiesen.

9. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 09.07.2012 hat der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Bereich Unterer Luß beschlossen.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 06.08.2012 bis 20.08.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde vom 20.07.2012 bis 31.08.2012 durchgeführt.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiet (GE)	1.970 m ²
(bebaubar bei GRZ 0,6 ca.)	1.180 m ²)

B) UMWELTBERICHT

(Rolf Deni, Freier Landschaftsarchitekt, Ravensburg vom 19.09.2012)

Bauflächenbewertung - Eingriffsbeurteilung

Wilhelmsdorf - Esenhausen		
GE	Unterer Luß - Erweiterung	Gewerbefläche

Gebietscharakteristik	
Größe des Baugebietes	0,2 ha
Lage	Am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Unterer Luß“
Aktuelle Nutzung	Gebüsch mit Bäumen
Vorgaben aus übergeordneten Planungen	Keine Vorgaben

Bewertung der Schutzgutpotentiale	
Boden	Mittel –
Wasser	Gering
Klima/ - Luft	Gering
Arten und Biotope	Hoch
Landschaftsbild	Gering – Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
Erholung	Gering
Sonstiges	-

Konfliktschwerpunkte Eingriffe	Verlust der Bodenfunktionen durch Bebauung. Verlust von Bäumen und Sträuchern.
---------------------------------------	---

Landschaftsplanerische Bewertung	Ergänzung der bestehenden Gewerbeansiedlung, dadurch vorh. Erschließung nutzbar. Einbindung in die Landschaft notwendig.
---	--

Landschaftsplanerische Empfehlungen	
Vermeidung, Minimierung	Eingrünung des Gebietsrandes im Norden.
Maßnahmen zur Kompensation	Gehölzpflanzung und Grünlandextensivierung. Pflanzung von Feldhecken.
Ausgleichbarkeit	Gegeben

1. Einleitung

1.1. Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Auswirkungen im FNP

Beschreibung der Planung

Angaben zum Standort:	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand Rand des Gewerbegebietes „Unterer Luß“ bei Esenhausen
Art des Vorhabens:	Das Plangebiet soll als „gewerbliche Baufläche“ entwickelt werden.
Bedarf an Grund und Boden:	ca. 0,2 ha

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachplanungen:	Regionalplan – Keine Aussage
Fachgesetze und Verordnungen:	BNatSchG, NatSchG BW, Wassergesetz, Bundesimmissionsgesetz mit Verordnungen
Schutzgebiete:	Keine

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Derzeitige Nutzung:	Baum- und Strauchbestand. Ausgleichsfläche für das bestehende Gewerbegebiet „Unterer Luß“.
---------------------	--

Schutzgut Mensch

Vorbelastung:	Das bestehende Gewerbegebiet und die intensive landwirtschaftliche Nutzung schließen die Erholungsfunktion nahezu aus.
Bedeutung und Empfindlichkeit:	Das Gebiet ist auf Grund der o.g. Beeinträchtigungen unempfindlich für Nutzungsänderungen. Der Mensch wird hierdurch nicht zusätzlich betroffen. Eine erhebliche Belastung der im bestehenden Gewerbegebiet arbeitenden Menschen ist durch die Gebietserweiterung nicht zu erwarten.
Auswirkungen durch Umsetzung:	Es entsteht eine Verlust an Bäumen und Sträuchern. Die Erholungsfunktion wird nicht betroffen.

Schutzgut Tier und Pflanzen

Vorbelastung:	Beeinträchtigungen (Lärm, Licht) durch das bestehende Gewerbegebiet sind möglich.
Bedeutung und Empfindlichkeit:	Das Zielartenkonzept des Landkreises weist für den Planungsraum einen Neuntöterlebensraum 3. Priorität aus.
Auswirkungen durch Umsetzung:	Keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut Boden

Vorbelastung:	Keine
Bedeutung und Empfindlichkeit:	Entsprechend der Bodenbewertungskarte haben die Böden eine mittlere Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen.
Auswirkungen durch Umsetzung:	Versiegelung und damit Verlust von Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

Vorbelastung:	Keine
Bedeutung und Empfindlichkeit:	Am Plangebiet verläuft von Westen nach Osten ein Wassergraben, der weiter östlich in die Rotach mündet. Das Gewässer wird von der Gewerbefläche nicht betroffen.
Auswirkungen durch Umsetzung:	Prinzipiell wird die Grundwasserneubildungsrate durch die versiegelten Flächen herabgesetzt und der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers verstärkt. Der Oberflächenabfluss ist durch die auszuführenden Retentionsmaßnahmen weitgehend auszugleichen.

Schutzgut Klima und Luft

Klima:

Vorbelastung:	Eine Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet und den Verkehr ist möglich.
Bedeutung und Empfindlichkeit:	Das Gebiet hat eine wenig Bedeutung für den Luftmassentransport und ist damit auch klein-klimatisch wenig wirksam.
Auswirkungen durch Umsetzung:	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Luft:

Vorbelastung:	Eine Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet und den Verkehr ist möglich.
Bedeutung und Empfindlichkeit:	Auf Grund der geringen Größe der Erweiterungsfläche besteht eine niedere Bedeutung und Empfindlichkeit des Plangebietes. Von einer Summationswirkung ist nicht auszugehen.
Auswirkungen durch Umsetzung:	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Vorbelastung:	Visuelle Vorbelastungen sind durch das angrenzende Gewerbegebiet gegeben.
Bedeutung und Empfindlichkeit:	Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Gewerbegebiet in diesem Bereich schon vorbelastet- die relativ kleinflächige Erweiterung fällt daher kaum ins Gewicht.
Auswirkungen durch Umsetzung:	Bei sachgerechter Eingrünung der Gewerbebaufläche entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorbelastung:	Es besteht keine Vorbelastung von schützenswerten Sachgütern.
Bedeutung und Empfindlichkeit:	Das Gebiet ist durch das Fehlen von schützenswerten Kultur und Sachgütern, auch in den angrenzenden Flächen, nicht empfindlich.
Auswirkungen durch Umsetzung:	Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Durch Baumaßnahmen finden Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden statt, die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Bodenleben haben. Baubedingte Auswirkungen (Lärm, Staubentwicklung) sind während der Bauzeit auf die Beschäftigten im bestehenden Gewerbegebiet möglich.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Schutzgüter werden im beschriebenen Umfang betroffen. Die Belastung des Landschaftsbildes durch das bestehende Gewerbegebiet wird verstärkt.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Baum- und Strauchbestand bleibt erhalten. Eine andersartige Nutzung der Flächen unterbleibt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen:	Vorhandene Erschließung kann verwendet werden, es wird kein Neubau notwendig.
Minimierungsmaßnahmen:	Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft.
Kompensationsmaßnahmen:	Retention, Extensivierungs- und Begrünungsmaßnahmen. Detaillierung und Bilanzierung in der verbindlichen Bauleitplanung.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung erfolgt in der direkten Angliederung an die bestehende Gewerbebaufläche. An anderer Stelle wäre eine Neuausweisung mit eigener Erschließung und Ver- und Entsorgung notwendig. Dies ist wirtschaftlich und ökologisch nicht sinnvoll.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf der Basis der vorhandenen Fachdaten (LUBW; Zielartenkonzept des Landkreises RV; Biotopkartierung, örtliche Begehung).

Es entstanden keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Diese geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, demnach kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden Auswirkungen detailliert ermittelt deren Überwachung und Monitoring dann dort konkretisiert werden können.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die in der Änderung dargestellte Planungsfläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und soll nun als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden. Das bestehende Gewerbegebiet „Unterer Luß“ wird durch die Planung nach Norden geringfügig erweitert. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Planung nicht verursacht. Versiegelungen und Störungen des Landschaftsbildes können ausgeglichen werden.

C) KURZE NATURSCHUTZFACHLICHE EINSCHÄTZUNG

(Wilfried Löderbusch, Büro für Landschaftsökologie, Markdorf vom 22.02.2012)

Kurze naturschutzfachliche Einschätzung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets "Unterer Luß", Wil- helmsdorf (Lkr. RV)



Büro für
Landschaftsökologie

Wilfried Löderbusch
Diplombiologe

Aufgabenstellung

In Wilhelmsdorf ist auf Gemarkung Esenhausen die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets 'Unterer Luß' geplant. Die vorgesehene Erweiterungsfläche, die nördlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt, wurde am 21.2.2012 im Auftrag des Büros DENI, Ravensburg, kurz begangen. Ziel der Begehung war eine grobe Einschätzung der Erweiterungsfläche aus naturschutzfachlicher Sicht. Die Fläche wies zum Begehungszeitpunkt eine geschlossene Schneedecke auf.

Kurze Charakterisierung des Gebiets

Die überplante Fläche ist größtenteils eine Ausgleichsfläche, die etwa 1999 im Rahmen der ersten Erweiterung des Gewerbegebietes 'Unterer Luß' angelegt wurde. Die südliche Hälfte der Fläche wird von einem Bestand aus gleichaltrigen Bäumen (Buche, Hainbuche, Eiche, Bergahorn und andere) eingenommen. Der Bestand wirkt relativ homogen und strukturarm. Zwischen den Bäumen kommt ein stellenweise etwas dichter Strauchunterwuchs aus Schlehe und Liguster auf.

Nördlich des Gehölzes verläuft ein schmaler, mäßig schnell fließender Graben mit geringer Tiefe, der auf seiner Südseite von einem fragmentarischen Gehölzbestand aus Weiden, Eschen und Schwarzerlen begleitet wird.

Der schmale Grünlandbereich nördlich des Grabens konnte wegen der Schneedecke nicht beurteilt werden.

Bewertung des Gebietes

Soweit die Fläche angesichts von Jahreszeit und Schneebedeckung beurteilt werden kann, lässt sich folgendes sagen:

- Der Gehölzbestand ist aufgrund seines geringen Alters und seiner homogenen Struktur aus Naturschutzsicht von allenfalls mäßiger Bedeutung. Er ist wahrscheinlich Habi-

Wilfried Löderbusch
Diplombiologe
Büro für Landschaftsökologie
Reute 7
88677 Markdorf
StNr 87250 28021

Tel. 07544-71653
wloederbusch@t-online.de

Konto 60 637 709
Volksbank Markdorf
BLZ 690 618 00

tat mehr oder anspruchsloser Vogelarten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs. Wird er beseitigt, finden die betroffenen Arten in der Umgebung auch weiterhin Brutmöglichkeiten.

- Höhlenbäume wurden bei einer kurzen Nachsuche am 21.2. nicht gefunden und sind angesichts des geringen Alters der Bäume (Pflanzung um 1999) auch nicht zu erwarten. Greifvogelhorste wurden ebenfalls nicht gefunden; angesichts der unbelaubten, gut einsehbaren Kronenbereiche kann eine Brut von Greifvögeln im Gehölz deshalb ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen und aufgrund der ± isolierten Lage in intensiv landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Umgebung sind Vorkommen von streng geschützten Vogelarten weitestgehend ausgeschlossen, das gleiche gilt für aus anderen Gründen naturschutzrelevante Vogelarten (seltene Arten, Arten der Roten Liste).
- Der durch das Gebiet verlaufende Graben ist als Fließgewässer für die meisten Amphibienarten nicht geeignet. Vorkommen von streng geschützten Amphibienarten sind aufgrund der Habitatbedingungen (Strömung, geringe Größe) mit Sicherheit ausgeschlossen. Denkbar sind allenfalls individuenarme Vorkommen der (besonders geschützten) Arten Grasfrosch und/oder Bergmolch. Da in den Graben nicht eingegriffen werden soll, wären die Fortpflanzungsbiotope dieser Arten gegebenenfalls nicht betroffen. Genauere Aussagen hierzu sind nur während der Vegetationsperiode möglich.
- Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sind aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Die an die überplante Fläche östlich anschließende Offenlandfläche zwischen Bach und Gewerbegebiet ist derzeit ungenutzt und wird von einer nitrophytischen Brache eingenommen (mit Brennessel, Stumpflättrigem Ampfer, Stechendem Hohlzahn und anderen Nitrophyten sowie viel Indischem Springkraut). Diese Fläche könnte für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Denkbar wäre ein Abschieben und Entfernen des nährstoffreichen Oberbodens, - auf diese Weise könnte eine nährstoffarme Sukzessionsfläche entstehen, die zumindest für einige Jahre von nährstoffempfindlichen Pflanzen- und Insekten-Arten genutzt werden könnte. Die im Laufe der Jahre aufkommende Gehölzsukzession könnte dann sich selbst überlassen bleiben, so dass sich wieder ein Gehölz entwickelt, das dann aber aufgrund seiner Entstehung eine natürlichere Struktur und ein standortgerechteres Artenspektrum als das überplante aufweist.

Beschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Wilhelmsdorf, den

.....
Dr. Hans Gerstlauer, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 08.10.2012

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

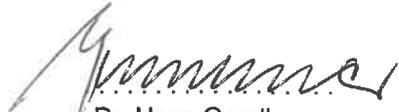
.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Horgenzell / Wilhelmsdorf im Bereich Unterer Luß

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gem. § 2(1) BauGB | am | 09.07.2012 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am | 02./03.08.2012 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 02./03.08.2012 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB | vom
bis | 06.08.2012
20.08.2012 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB | vom
bis | 20.07.2012
31.08.2012 |
| 6. Billigung des Entwurfes zur 3. Flächennutzungsplanänderung und Auslegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft | am | 22.11.2012 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 20./21.12.2012 |
| 8. Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 3. Flächennutzungsplanänderung i. d. Fassung vom 08.10.2012 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 02.01.2013
01.02.2013 |
| 9. Beschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft | am | 08.12.2014 |

VVG Horgenzell / Wilhelmsdorf, den 08.12.2014


Dr. Hans Gerstlauer

Die Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB wurde durch das
Landratsamt Ravensburg erteilt

mit Verfügung vom 07.10.15
AZ.

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und
Beginn der Wirksamkeit der 3. Flächennutzungsplanänderung

Beginn Wirksamkeit

22.10.2015
am 23.10.2015
23.10.2015

VVG Horgenzell / Wilhelmsdorf, den 23.10.2015


Dr. Hans Gerstlauer