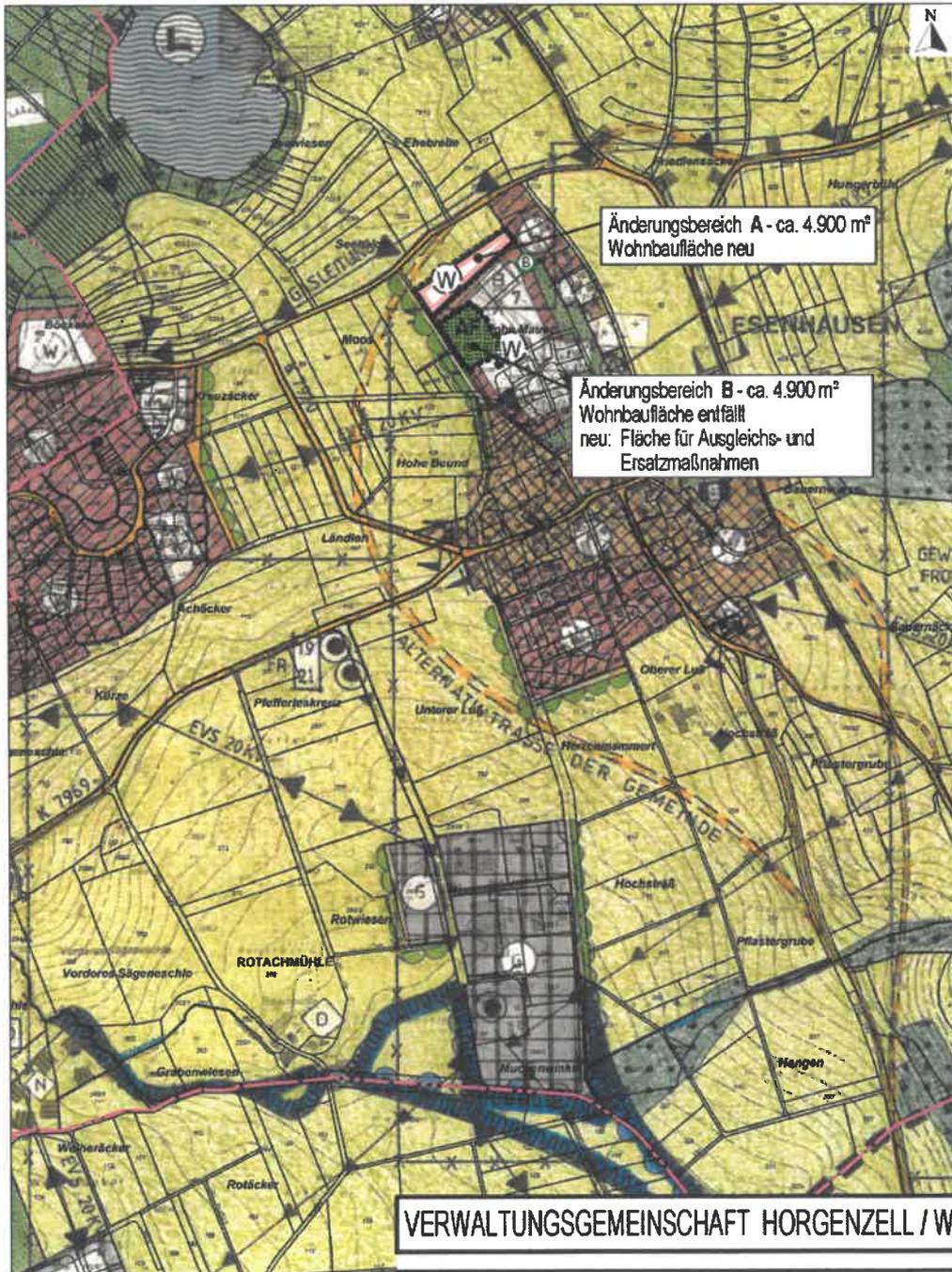


4. Flächennutzungsplanänderung Wilhelmsdorf - Esenhausen

FNP - ÄNDERUNG im Bereich Hohe Mauer

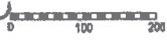


VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORGENZELL / WILHELMSDORF

Genehmigt mit Erlass
AZ-Nr. 41-621.31
vom 02. NOV. 2015
Landratsamt Ravensburg



Angefertigt!
 03.11.2015
 Dr. Gerstlauer
 Bürgermeister



LAGEPLANBEZEICHNUNG: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG HORGENZELL / WILHELMSDORF - 4. ÄNDERUNG IM BEREICH ESENHAUSEN - HOHE MAUER -	
PLANVERFASSER: PLANWERKSTATT a.B. Rainer Waßmann Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)	AUFTRAGGEBER Gemeinde Wilhelmsdorf Saalplatz 7 88271 Wilhelmsdorf Telefon: 07503921-0 Fax: 07503921-159
Bodenstraße 38 88079 Kressbronn Telefon: 07543 - 962 98 13 Fax: 07543 - 962 98 20	DATUM: 15.07.2015
PLANVERFASSER: Rainer Waßmann	VG HORGENZELL / WILHELMSDORF: Dr. Gerstlauer

M. 1 : 10000



Gemeinde Wilhelmsdorf Flächennutzungsplan

4. ÄNDERUNG im Bereich Hohe Mauer

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

Ver- und Entsorgungsanlagen/ Versorgungsleitungen

BESTAND	PLANUNG	
		VER/ENTSORGUNGSANLAGEN § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
		UMSPANNSTATION
		BRUNNEN
		WASSERBEHÄLTER
		PUMPWERK
		KLÄRANLAGE
		MÜLLBESEITIGUNG

VERSORGUNGSLEITUNGEN		
		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

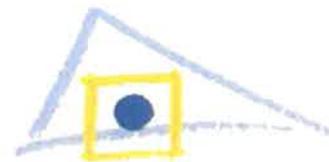
Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsflächen

		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

4. ÄNDERUNG im Bereich Hohe Mauer

GEMEINDE
WILHELMSDORF



Zeichenerklärung

Grünflächen und Freizeleinrichtungen

		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

Alllasten

	ALLLASTEN
--	-----------

← Äußere Verkehrserschließung

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

BIOTOP NACH §32 NATSCHG

ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf

4. ÄNDERUNG im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer

Stand: 15.07.2015



Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

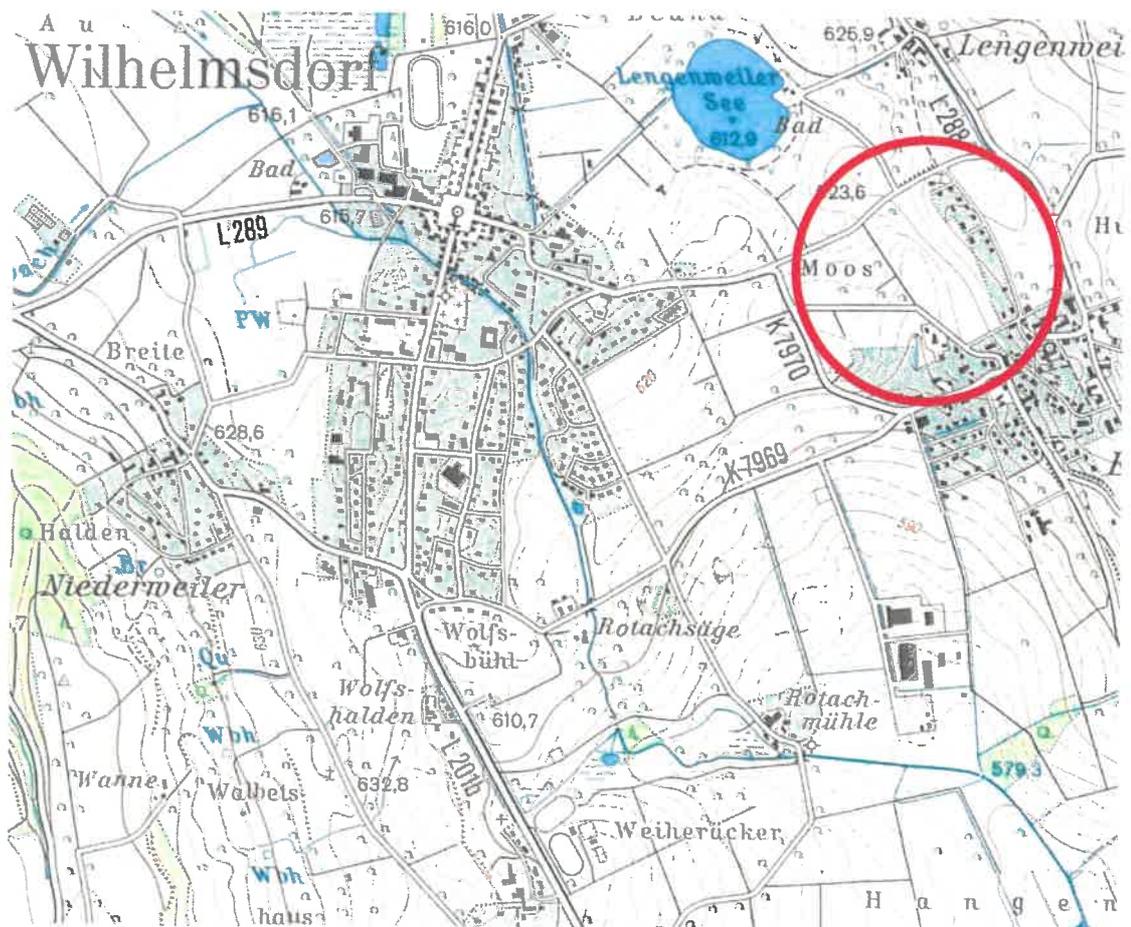
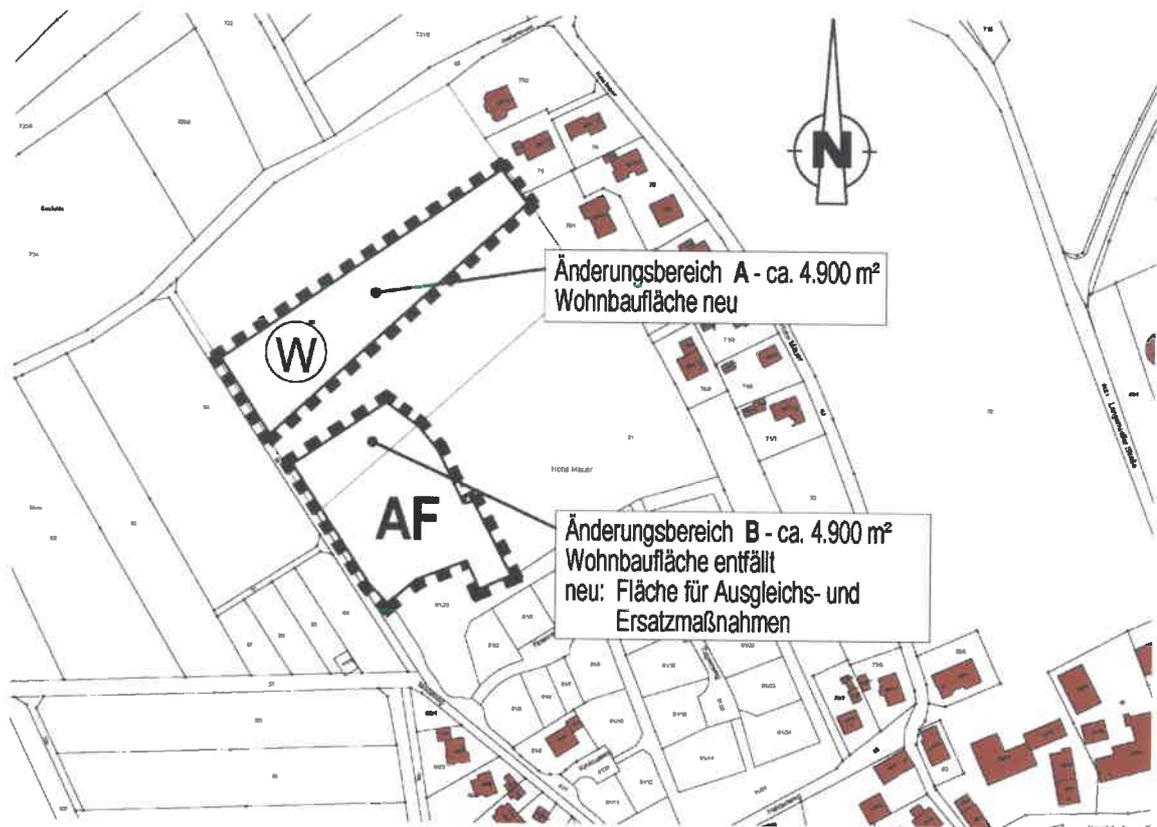
Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

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)

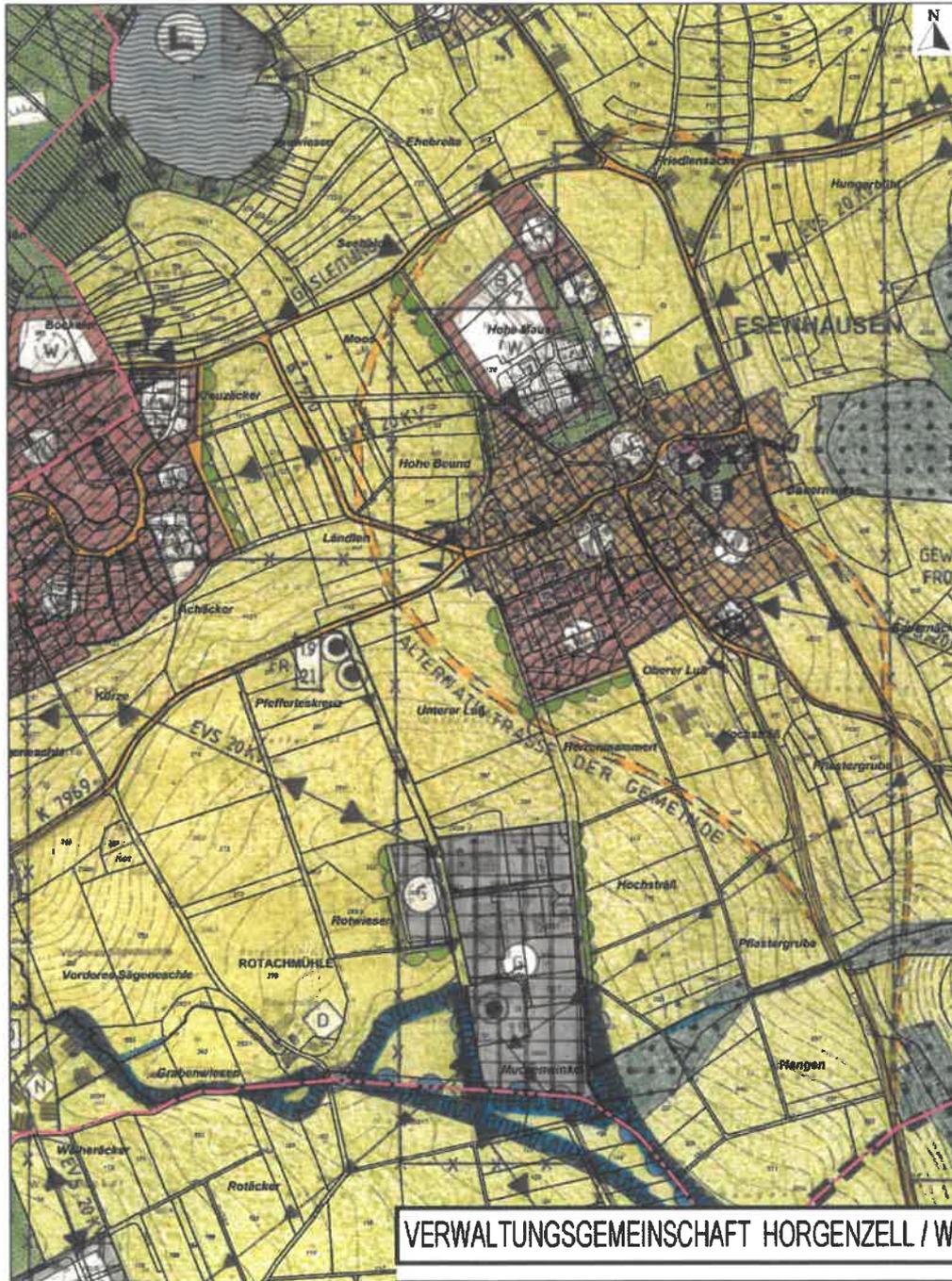
Gemeinde Wilhelmsdorf

4. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer



4. Flächennutzungsplanänderung Wilhelmsdorf - Esenhausen

FNP - BESTAND



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORGENZELL / WILHELMSDORF

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG HORGENZELL / WILHELMSDORF
- 4. ÄNDERUNG IM BEREICH ESENHAUSEN - HOHE MAUER -

M. 1 : 10000

PLANVERFASSER:

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

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

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Wilhelmsdorf
Saalplatz 7
88271 Wilhelmsdorf
Telefon: 07503921-0
Fax: 07503921-159

DATUM: 15.07.2015

PLANVERFASSER:

Rainer Waßmann

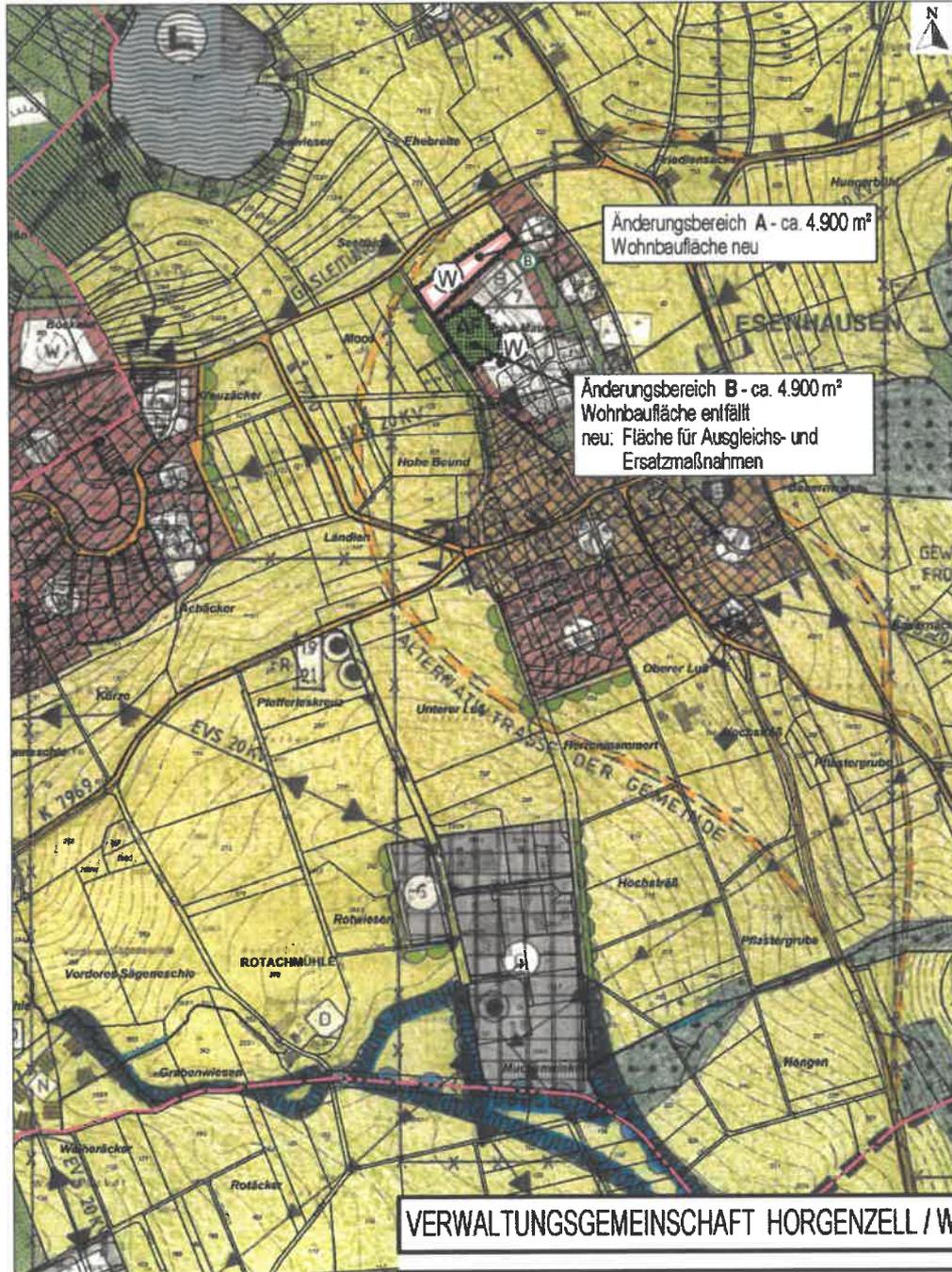
VG HORGENZELL / WILHELMSDORF:

Dr. Hans Gerstlauer



4. Flächennutzungsplanänderung Wilhelmsdorf - Esenhausen

FNP - ÄNDERUNG im Bereich Hohe Mauer



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORGENZELL / WILHELMSDORF

LAGEPLANBEZEICHNUNG:
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG HORGENZELL / WILHELMSDORF
 - 4. ÄNDERUNG IM BEREICH ESENHAUSEN - HOHE MAUER -

M. 1 : 10000

PLANVERFASSER:
 PLANWERKSTATT a.B.
 Rainer Waßmann
 Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)
 Bodanstraße 38
 88079 Keesbrunn
 Telefon: 07543 - 962 98 13
 Fax: 07543 - 962 98 20

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Wilhelmsdorf
 Saalplatz 7
 88271 Wilhelmsdorf
 Telefon: 07503921-0
 Fax: 07503921-159

DATUM: 15.07.2015

PLANVERFASSER:

Rainer Waßmann

VG HORGENZELL / WILHELMSDORF:

Dr. Hans Gerstlauer



Gemeinde Wilhelmsdorf Flächennutzungsplan

4. ÄNDERUNG im Bereich Hohe Mauer

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
		FELDERBINDUNGSLEITUNG 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

4. ÄNDERUNG im Bereich Hohe Mauer

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 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

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

◇ G GESCHÜTZTE GRÜNBESTÄNDE

◇ N NATURDENKMAL (GEPLANT)

AF FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS-
UND ERSATZMAßNAHMEN

⊙ B BIOTOP NACH §32 NATSCHG

▣ ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 30.07.2015 die 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer beschlossen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.07.2015 maßgebend. Der räumliche Änderungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
der Verwaltungsgemeinschaft

Wilhelmsdorf, den 30.07.2015


.....
Dr. Hans Gerstlauer, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur 4. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 4. Flächennutzungsplanänderung stimmt mit der Beschlussfassung vom 30.07.2015 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
der Verwaltungsgemeinschaft

Wilhelmsdorf, den 03.11.2015


.....
Dr. Hans Gerstlauer, Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer

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 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
12. ANLAGEN

B) ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer umfasst 2 Änderungsbereiche:

- Änderungsbereich **A** – „Wohnbaufläche NEU“, ca. 4.900 m², mit einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 80.
- Änderungsbereich **B** – „Wohnbaufläche“ wird „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, ca. 4.900 m², mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 80 und 81.

Die Änderungsbereiche werden wie folgt begrenzt:

Änderungsbereich A

- Im Norden durch die nördliche Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, Flurstück Nr. 80,
Im Osten durch die bebauten Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 75 und 79/1,
Im Süden durch die südliche Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, Flurstück Nr. 80,
Im Westen durch den Moosweg, Flurstück Nr. 88.

Änderungsbereich B

- Im Norden durch eine Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, Flurstück Nr. 80,
Im Osten durch Teilflächen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, Flurstück Nr. 80 und 81,
Im Süden durch das öffentliche Wegegrundstück, Flurstück Nr. 81/26,
Im Westen durch den Moosweg, Flurstück Nr. 88.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der **Änderungsbereich A** grenzt nördlich an die im Flächennutzungsplan dargestellte „Wohnbaufläche“ an. Der **Änderungsbereich B** stellt einen Teilbereich dieser „Wohnbaufläche“ dar. Beide Änderungsbereiche stellen derzeit landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Im Bereich des Änderungsbereiches B wurde durch eine Bodenuntersuchung eine großflächige Torflinse festgestellt.

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

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Änderungsbereiche liegen 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 Flächennutzungsplanänderung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung betroffen.

Flächennutzungsplan

Der seit 2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf befindet sich im 2. Teiländerungsverfahren und stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend der geplanten Nutzung anzupassen. Die „Fläche für die Landwirtschaft“, die in „Wohnbaufläche“ umgewidmet werden soll, beträgt ca. 4.900 m². Im Gegenzug entfallen aus der bisherigen Darstellung ca. 4.900 m² „Wohnbaufläche“, die künftig als „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dargestellt werden soll.

5. ERFORDERNIS ZUR 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

In den Teilorten von Wilhelmsdorf und insbesondere in Esenhausen ist eine stetige Nachfrage an Wohnstandorten gegeben. Alternativ zum geplanten Baugebiet stehen der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen für Umnutzung, Nachverdichtung oder Innenentwicklung zur Verfügung, die eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verringern könnten.

Das geplante Wohngebiet „Hohe Mauer III“ schließt an das bereits südlich realisierte Wohngebiet „Hohe Mauer II“ an. Die Planung orientiert sich an dem städtebaulichen Gesamtkonzept (Hohe Mauer I – III).

In der Gemeinderatsitzung am 10.12.2013 wurde für die Erweiterung des Baugebiets „Hohe Mauer“ in Esenhausen im dritten Bauabschnitt der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan „Hohe Mauer III“ gefasst und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Um die Bodenverhältnisse zu erkunden, wurde parallel das Büro KSW, Ravensburg, beauftragt, das mittels Bohrungen auf der Fläche eine Baugrunduntersuchung durchführte. Das Untersuchungsergebnis hat im zentralen Bereich des Plangebiets eine Torflinse zu Tage gefördert, die an der tiefsten Stelle bis zu 4,0 m mächtig ist. Die Torflinse ist vermutlich auf ein Toteisloch aus der Eiszeit zurückzuführen, das später verlandet ist. Durch die Überdeckung mit mineralischem Boden war die Torflinse durch moortypische Vegetation oder leicht überstaute Bereiche nicht zu erkennen. Da sich Torf nicht als Baugrund eignet, da in Folge von Entwässerung dessen Zersetzung beginnt, wäre der Bau von Wohngebäuden nur mit extrem hohem Aufwand möglich gewesen. Auch ein Austausch des Torfbodens und die Verfüllung mit mineralischem Material wurden geprüft. Es müssten dabei 9.000 m³ Erde ausgetauscht werden, was zu Kosten in Höhe von ca. 350.000 € führen würde. Die Rentabilität des Baugebiets wäre mit dieser Maßnahme nicht mehr gegeben.

Aus diesem Grund wurde eine Alternativplanung erarbeitet. Diese Planung umfasst den oberen Teil des Flst. Nr. 81 und den angrenzenden Teil des Flst. Nr. 80, das an den

Seehaldenweg angrenzt. Die Torflinse soll dabei als öffentliche Grünfläche ausgespart und als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Aus den o. g. Gründen musste der in der Gemeinderatsitzung am 10.12.2013 gefasste Aufstellungsbeschluss geändert werden, da die ursprüngliche Planung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht aufrechterhalten werden kann.

Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2014 beschlossen, den bisherigen Geltungsbereich aufzuheben und für diesen Bereich ein erneutes Bebauungsplanverfahren „Hohe Mauer III“ einzuleiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohe Mauer III“ sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Grundsätzliches Planungsziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).

Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren für diese Teilbereiche (**Änderungsbereich A** – neue „Wohnbaufläche“ / **Änderungsbereich B** – „Wohnbaufläche“ entfällt, neu: „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“) anzupassen.

6. PLANINHALT DER 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf ist der **Änderungsbereich A** (Wohnbaufläche NEU) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der Zielvorstellung der beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist daher für den **Änderungsbereich A** eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf ist der **Änderungsbereich B** („Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“) derzeit als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Da sich unter dieser Fläche eine Torflinse befindet, beabsichtigt die Gemeinde Wilhelmsdorf diesen Bereich im Bebauungsplanverfahren als „öffentliche Grünfläche / Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ festzusetzen. Mit dieser Zielvorstellung der beabsichtigten Festsetzung gem. §§ 15 und 1a BauGB kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist daher auch für den **Änderungsbereich B** eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

7. UMWELTBERICHT GEM. § 2A

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

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Variantenprüfung:

Das künftige Baugebiet „Hohe Mauer III“ schließt direkt an den bestehenden Siedlungsbereich „Hohe Mauer II“ an. In Folge der „Nichtbebaubarkeit“ eines Teilbereiches der Baugebietes „Hohe Mauer III“ in Folge der vorhandenen Torflinse kann die verbleibende Restfläche des künftigen Baugebietes „Hohe Mauer II“ nicht mehr wirtschaftlich erschlossen werden. In der Folge konnte nur im nördlichen angrenzenden Bereich eine weitere Fläche für die notwendige Erweiterung des Baugebietes herangezogen werden. Andere Alternativstandorte waren nicht gegeben.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.
Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

Das von den Dachflächen und von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und als Ausgleichsmaßnahme in Form einer „Regenwasserpufferung / Regenwasserversickerung“ der westlich gelegenen Torfmulde zugeführt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

8.3 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt in Verlängerung des südöstlich vorhandenen Rosenstraße mit Anbindung im Nordwesten an die Verlängerung des Moosweges, der ab dem Baugebiet „Hohe Mauer II“ ausgebaut werden soll. Von der Ringstraße als Haupterschließung zweigt im nördlichen Bereich nach Süden hin eine weitere Wohn-Stichstraße mit Wendemöglichkeit ab.

9. ATTLASTEN

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 15.10.2014 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer beschlossen.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 01.12.2014 bis 08.12.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Darüber hinaus fand am 25.11.2014 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand vom 19.11.2014 bis 22.12.2014 statt.

Am 09.04.2015 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 16.04.2015 liegt die 4. Flächennutzungsplanänderung vom 27.04.2015 bis 27.05.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Änderungsbereich A:

Wohnbaufläche NEU ca. 4.900 m²

Änderungsbereich B:

Wohnbaufläche wird Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ca. 4.900 m²

12. ANLAGEN

- Umweltbericht + Steckbrief - Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen vom 18.03.2015

B) ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

(Umweltbericht Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen vom 18.03.2015)

Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Ergebnis der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan

Der Umweltbericht zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf beschreibt und beurteilt die im FNP dargestellten umweltrelevanten Änderungen durch Neuausweisungen bzw. Umwidmung von Teilbereichen einer Siedlungserweiterungsfläche in Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Zudem werden die Ergebnisse der Alternativenprüfung dargestellt und Hinweise auf die Umweltüberwachung gegeben. Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt in der Standortprüfung der Siedlungserweiterungsfläche in Form eines Umweltsteckbriefes für die beiden dargestellten Teilflächen. Er dient als wesentliche umweltrelevante Grundlage für die Behörden und politischen Gremien in ihren Beurteilungen bzw. Entscheidungen bezüglich der auszuweisenden Fläche.

Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche in Esenhausen um ca. 0,49 ha sowie die Umwandlung eines 0,49 ha großen Teilbereiches der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche in öffentliche Grünfläche. Die Umwandlung der Fläche ist erforderlich, da durch ein Baugrundgutachten (KSW Beratende Geologen und Ingenieure (2015)) eine Torflinse im Untergrund festgestellt wurde, wodurch eine Bebauung der Fläche nur mit hohem finanziellem Aufwand möglich gewesen wäre.

Durch die beiden parallel vorgenommenen Änderungen bleibt die Flächenbilanz neutral (keine zusätzliche Versiegelung).

Für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt, Mensch, Klima / Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. es ist teilweise mit einer Verbesserung zu rechnen.

Für das Schutzgut Landschaft ist mit geringen negativen Auswirkungen durch die weitere Ausdehnung in die freie Landschaft zu rechnen (Vorbelastung durch vorhandenen Wohnriegel).

Durch den flächengleichen Wechsel von Grünfläche und Wohnbaufläche sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt zu erwarten.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
der Verwaltungsgemeinschaft

Wilhelmsdorf, den 30.07.2015


Dr. Hans Gerstlauer, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 15.07.2015

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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell /
Wilhelmsdorf im Bereich Esenhausen - Hohe Mauer

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft gem. § 2(1) BauGB | am | 15.10.2014 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am | 20.11.2014 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 20.11.2014 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
(darüber hinaus erfolgt eine Informationsveranstaltung am 25.11.2014) | vom
bis | 01.12.2014
08.12.2014 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB | vom
bis | 19.11.2014
22.12.2014 |
| 6. Billigung des Entwurfes zur 4. Flächennutzungsplanänderung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft | am | 09.04.2015 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 16.04.2015 |
| 8. Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 4. Flächennutzungsplanänderung i. d. Fassung vom 18.03.2015 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 27.04.2015
27.05.2015 |
| 9. Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft | am | 30.07.2015 |

VG Horgenzell / Wilhelmsdorf, den 30.07.2015


Dr. Hans Gerstlauer

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

mit Verfügung vom 02.11.15
AZ.

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und
Beginn der Wirksamkeit der 4. Flächennutzungsplanänderung

VG Horgenzell / Wilhelmsdorf, den 06.11.2015

05.11.2015
am 06.11.2015
Beginn Wirksamkeit

Dr. Hans Gerstlauer

Umweltbericht

zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, Bestandteil der Begründung

Entwurf 18. März 2015



Auftraggeberin:

Verwaltungsgemeinschaft Wilhelmstorf-Horgenzell
vertreten durch: Gemeinde Wilhelmstorf
Herr Bürgermeister Gerstlauer
Saalplatz 7
88271 Wilhelmstorf

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 – 949 558 0
Fax 07551 – 949 558 9
info@365grad.com
www.365grad.com

Projektleitung:

Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensemeyer
Tel. 07551 – 949 558 4
b.siemensemeyer@365grad.com

Projektbearbeitung:

B. Eng. Natalie Modi
Tel. 07551 949 558 8
n.modi@365grad.com

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen	4
2. Untersuchungsumfang und Vorgehensweise.....	4
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	4
2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	4
3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	4
3.1 Gesetzliche Vorgaben.....	4
3.2 Fachgesetze	5
3.3 Fachplanungen	5
4. Kurzdarstellung der 4. Teiländerung des FNP.....	6
4.1 Siedlungserweiterungen	6
4.2 Bedarf an Grund und Boden	7
5. Auswirkungen des FNP auf die Umweltbelange	8
5.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltsteckbriefe.....	8
5.2 Auswirkungen auf Menschen (Gesundheit, Bevölkerung).....	9
5.3 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	9
5.4 Auswirkungen auf Natura 2000 - Schutzgebiet	9
5.5 Auswirkungen auf den Boden.....	10
5.6 Auswirkungen auf das Wasser.....	10
5.7 Auswirkungen auf Klima / Luft	11
5.8 Auswirkungen auf die Landschaft und Erholung.....	11
5.9 Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung in Hinblick auf die Erholungsnutzung und Freizeit	12
5.10 Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter	12
5.11 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	12
6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	12
6.1 Status-Quo-Prognose	12
6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung.....	13
6.3 Alternativenprüfung – Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden-Innenentwicklung	13
7. Minimierung der Auswirkungen durch technischen Umweltschutz.....	14
7.1 Vermeidung von Emissionen und Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität.....	14
7.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
7.3 Sparsame und umweltschonende Nutzung von Energie / Nutzung erneuerbarer Energien	15

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	15
8.1 Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen	15
8.2 Möglichkeiten zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen.....	15
9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	16
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Ergebnis der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan.....	16
11. Literatur und Datengrundlagen.....	17

Abbildungen

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtgültigen Landschaftsplan (VG Horgenzell-Wilhelmsdorf, 1996).....	6
Abbildung 2: Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes VVG Horgenzell-Wilhelmsdorf (1999).....	7
Abbildung 3: Auszug des Flächennutzungsplanes VVG Horgenzell-Wilhelmsdorf aus dem digitalen Raumordnungskataster (2014).....	14

Tabellen

Tabelle 1: Städtebauliche und Landschaftsplanerische Beurteilung der potentiellen Wohnbaufläche.....	8
Tabelle 2: Mögliche erhebliche Auswirkungen auf Klima / Luft bzw. den Menschen (Gesundheit).....	9
Tabelle 3: Voraussichtlicher Bodenverlust durch Versiegelung.....	10

1. Vorbemerkungen

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf (im Folgenden abgekürzt als VG) beschreibt und beurteilt das in der 4. Teiländerung des FNP dargestellten umweltrelevanten Vorhaben der Außenentwicklung, die in kommunaler Planungshoheit liegen, in Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Zudem werden die Ergebnisse der Alternativenprüfung dargestellt und Hinweise zur Umweltüberwachung gegeben.

2. Untersuchungsumfang und Vorgehensweise

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Schwerpunkt der Umweltprüfung wird in der Standortprüfung der beiden Teilflächen einer Siedlungserweiterungsfläche liegen. Hierzu werden im Umweltbericht für die jeweiligen im FNP-Entwurf dargestellten Teilflächen Umweltsteckbriefe erarbeitet.

2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen hat es nicht gegeben.

3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

3.1 Gesetzliche Vorgaben

Seit der Novellierung des BauGB 2004, in der die EG-Richtlinie über die Strategische Umweltprüfung (SUP – Richtlinie 2001) in deutsches Baurecht aufgenommen wurde, sind die Umweltauswirkungen von Bauleitplänen zu prüfen.

Nach § 2a BauGB ist dem FNP im Aufstellungsverfahren oder bei Änderungen eine Begründung beizulegen, die zusätzlich zu den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Planes als gesonderten Teil einen Umweltbericht enthält, in dem die ermittelten und beurteilten Belange des Umweltschutzes beschrieben sind.

Darzustellen sind insbesondere:

- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt
- die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft
- die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkungen zwischen den genannten Umweltbelangen

Der Umweltbericht zum FNP nennt mögliche oder geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen und zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität, Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur effizienten Nutzung von Energie.

Wesentliche Aufgabe des Umweltberichtes auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Alternativenprüfung, insbesondere der standörtlichen Alternativen und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch restriktive Flächenausweisungen.

3.2 Fachgesetze

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan basiert auf den gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen, dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie den Bundes- und Landesbodenschutzgesetzen und den Wassergesetzen des Bundes und des Landes. Er orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen des FNP an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben.

3.3 Fachplanungen

Für den Flächennutzungsplan wesentlich sind die Vorgaben des Landschaftsplanes (VVG Horgenzell-Wilhelmsdorf, 1996), der die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes räumlich konkretisiert und eine fachlich bindende Vorgabe für die räumliche Entwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft darstellt.

Landesentwicklungsplan 2002

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württembergs (LEP 2002) liegt Wilhelmsdorf im ländlichen Raum im engeren Sinne. Der ländliche Raum weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrargeprägtes Landschaftsbild auf. Der Sekundär- und Dienstleistungssektor bildet hier das tragende ökonomische Fundament hinsichtlich Wertschöpfung und Erwerbsmöglichkeiten.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 1996) ist die Gemeinde Wilhelmsdorf als Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen in der regionalen Entwicklungssachse Meßkirch-Ravensburg-Kempten gekennzeichnet. Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Regionalen Grünzügen. Regionale Grünzüge sind zu sichern und zu entwickeln und von Bebauung freizuhalten.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf (1996) befindet sich das Plangebiet „Hohe Mauer III“ an der Grenze bereits bestehender Siedlungsentwicklung. Im Landschaftsentwicklungsplan des Landschaftsplanes ist die Wohnbaufläche als „Baugebiet mit besonderen grünplanerischen Rahmenfestsetzungen“ (K) ausgewiesen. Auf der nördlich angrenzenden Fläche soll vorrangig Grünlandnutzung betrieben werden (G). Der Ortsrand westlich des Moosweges ist einzugrünen (s. Abb. 1)



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan (VVG Horgenzell-Wilhelmsdorf, 1996), unmaßstäblich, Plangebiet rot markiert

4. Kurzdarstellung der 4. Teiländerung des FNP

Die 4. Teiländerung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf (1999) betrifft im Wesentlichen zwei Teilflächen einer Siedlungsentwicklungsfläche auf der Gemarkung Esenhausen. Der Teilbereich A grenzt nördlich an die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche an. Der Änderungsbereich B stellt einen Teilbereich dieser Wohnbaufläche dar.

Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen der Änderungen zusammengefasst, die erhebliche umweltrelevante Auswirkungen erwarten lassen.

4.1 Siedlungserweiterungen

Generelles Ziel des FNP ist es, der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen. Die neu dargestellten Siedlungserweiterungsflächen wurden auf mögliche umweltrelevante Auswirkungen hin geprüft. Die Ergebnisse sind in einem Umweltsteckbrief beschrieben worden.

Allgemeine Wohnbauflächen

Der Flächenbedarf resultiert aus dem Bedarf der lokalen Nachfrage nach Wohnflächen. Die Änderung betrifft zwei Teilflächen einer Siedlungsentwicklungsfläche:

- Darstellung nördlicher Teilbereich (A) der Wohnbaufläche in Esenhausen (Gem. Wilhelmsdorf, ca. 0,49 ha)
- Darstellung südwestlicher Teilbereich (B) der Wohnbaufläche in Esenhausen (Gem. Wilhelmsdorf, ca. 0,49 ha)

Für die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche wird der bisher im Südwesten ausgewiesene Teilbereich B aus dem FNP herausgenommen und in eine öffentliche Grünfläche umgewidmet, da sich hier eine Torflinse im Untergrund befindet (Mächtigkeit bis zu 4 m). Dafür wird nördlich angrenzend eine Ersatzfläche A, als Wohnbaufläche neu ausgewiesen, die aktuell als Acker und Intensivgrünland genutzt wird (s. Abb. 2). Durch diese Änderung bleibt die Gesamtgröße der bisher dargestellten Wohnbaufläche weitestgehend erhalten. Ziel ist die sinnvolle Entwicklung, Erschließung und Abrundung der geplanten Wohnbaufläche und des Ortsrandes (Siedlungssporn östlich angrenzend) unter größtmöglicher Schonung sensibler Böden (Torflinse) und Landschaftsstrukturen.



Abbildung 2: Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes WG Horgenzell-Wilhelmsdorf (1999), unmaßstäblich, (Quelle: Gemeinde Wilhelmsdorf, Oktober 2014)

4.2 Bedarf an Grund und Boden

Insgesamt sind im Geltungsbereich des FNP (Gemeinde Horgenzell und Wilhelmsdorf mit allen Teilorten) Siedlungserweiterungsflächen in einem Umfang von ca. 3 ha (30.355 m²) dargestellt.

Esenhausen:	W:	+ 0,49 ha
	Umwidmung W in öffentliche Grünfläche:	- 0,49 ha
		flächenneutral

5. Auswirkungen des FNP auf die Umweltbelange

5.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltsteckbriefe

Die jeweiligen Auswirkungen der dargestellten Siedlungserweiterung sind detailliert und schutzgutbezogen in einem Umweltsteckbrief dargestellt (s. Anlage).

Folgende Tabelle zeigt eine komprimierte Übersicht über die naturschutzfachliche Bedeutung und Eingriffswirkung in den geplanten Teilbereichen der Siedlungserweiterungsfläche. Im Anschluss werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange schutzgutbezogen zusammengefasst.

Tabelle 1: Städtebauliche und Landschaftsplanerische Beurteilung der potentiellen Wohnbaufläche/Grünfläche

Name / Lage	Fläche (ha)	Beurteilung gem. Steckbrief	Konfliktpotenzial, Bereiche mit hoher Bedeutung	Städtebauliche / Landschaftsplanerische Bewertung	Landschaftsplanerische Empfehlung
W Hohe Mauer III (TB A), Eisenhausen	0,49 ha	Geeignetes Gebiet	Boden (Landwirtschaft), Mensch (Blickbeziehung) Landschaft (Ortsrandeingrünung)	Siedlungserweiterungsfläche, Erschließung über südlich angrenzende Wohnbaufläche Hohe Mauer II und den westlich angrenzenden Moosweg, Fläche von mittlerer Bedeutung als Wohnumfeld und für die lokale Naherholung	Eingrünung des Gebietes
W Hohe Mauer III (TB B), Eisenhausen	0,49 ha	Konflikt-Gebiet	Boden (Landwirtschaft, Torflinse), Klima/Luft (Kaltluftsenke, Torflinse: CO ₂ -Speicher) Landschaft (Ortsrandeingrünung)	Siedlungserweiterungsfläche, Erschließung über südlich angrenzende Wohnbaufläche Hohe Mauer II und den westlich angrenzenden Moosweg, Fläche von mittlerer Bedeutung als Wohnumfeld und für die lokale Naherholung	Eingrünung des Gebietes, Erhalt der Grünfläche als Kaltluftsenke, Erhalt der Torflinse als CO ₂ -Speicher und Nutzung als Sickermulde

5.2 Auswirkungen auf Menschen (Gesundheit, Wohnen, Erholung, Bevölkerung)

Durch die Erweiterung der Siedlungsfläche sind aufgrund der geringen Größe keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen in Hinblick auf seine Gesundheit und Wohlbefinden insbesondere durch lokalklimatische Veränderungen sowie durch Lärmimmissionen zu erwarten. Mit Einschränkung der Blickbeziehung in die freie Landschaft, vor allem für Anwohner der (nordöstlich) angrenzenden Häuser, ist zu rechnen. Durch die flächengleiche Umwidmung einer dargestellten Wohnbaufläche in eine öffentliche Grünfläche (Teilbereich B) im Wohngebiet wird die Qualität des Wohnumfeldes erhalten.

Die Veränderungen der Landschaft, ihrer Zugänglichkeit und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitnutzung werden im Kap. 5.8 (Landschaft) beschrieben.

Tabelle 2: Mögliche erhebliche Auswirkungen auf Klima / Luft bzw. den Menschen

Name/Lage	Klima / Luft bzw. Mensch (Gesundheit, Wohlbefinden)			
	Fläche (ha)	Bedeutung für Klima / Luft mit Siedlungsrelevanz	Gefahr von Schadstoff- / Geruchsmissionen	Gefahr von Lärmmissionen
W Hohe Mauer III (TB A), Esenhausen	0,49	gering	gering	gering
W Hohe Mauer III (TB B), Esenhausen	0,49	gering, jedoch Funktion als Kaltluftsenke, Torflinse bedeutsam als CO ₂ -Speicher	gering	gering

5.3 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt durch die Inanspruchnahme von Biotopstrukturen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung sind nicht prognostiziert, da überwiegend Flächen mit Acker- und Grünlandnutzung (intensiv) betroffen sind und aufgrund der vorhandenen Habiatstrukturen mit keinem Vorkommen von empfindlichen / schützenswerten Tierarten zu rechnen ist z. B. nicht als Bruthabitat für Feldlerche geeignet, aufgrund der angrenzenden Raumkulisse (Hochstrukturen: Bebauung, Hecken, Bäume). Durch den Erhalt und die Extensivierung der Grünfläche im Teilbereich B kann sogar von einer Verbesserung gesprochen werden, da die Fläche als Habitat für Tiere (Insekten, Kleinsäuger, Vögel) und als Standort für Pflanzen attraktiver wird und die Biologische Vielfalt stärkt. Durch Baumpflanzungen werden neue Biotopstrukturen geschaffen.

5.4 Auswirkungen auf Natura 2000 – Schutzgebiet

Keine der von der FNP-Änderung betroffenen Teilflächen liegen in einem FFH-Schutzgebiet oder einem Vogelschutzgebiet. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind ca. 1,15 km entfernt in nördlicher Richtung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet Pfrunger Ried und Seen bei Illensee und das Vogelschutzgebiet Pfrunger und Burgweiler Ried.

Aufgrund der flächenneutralen, kleinräumigen Änderung der Wohnbaufläche und der Vorbelastung durch die bestehende Wohnbebauung (östlich angrenzend Siedlungssporn) sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Natura 2000-Lebensräume und -Arten zu erwarten.

5.5 Auswirkungen auf den Boden

Erhebliche Auswirkungen auf den Boden in seinen Funktionen sind nicht zu erwarten, da im Gegenzug ein Teilbereich (B) der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche flächengleich (ca. 0,49 ha) in eine öffentliche Grünfläche (Torflinse im Untergrund) umgewidmet wird, sodass keine zusätzliche Versiegelung entsteht.

Durch den Verzicht auf den Eingriff in die Torflinse bleiben die Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten. Durch die vorgesehene Nutzung als natürliche Puffer- und Sickerfläche für anfallendes Niederschlagswasser bleibt die Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf erhalten. Somit kann von einer Verbesserung ausgegangen werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz zum Vorhaben:

Tabelle 3: Voraussichtlicher Bodenverlust durch Versiegelung

Name/Lage	Fläche in ha	Durchschnittliche Versiegelungsrate (%)	Voraussichtliche Versiegelung (ha)
W Hohe Mauer III (TB A), Esenhausen	+ 0,49 (Umwandlung Acker / Grünland in W; GRZ 0,3)	+ 30%	ca. + 0,15
W Hohe Mauer III (TB >B), Esenhausen	- 0,49 (Umwandlung W in öffentliche Grünfläche; GRZ 0,3)	- 30%	ca. - 0,15

Es werden überwiegend Böden mit einer mittleren Gesamtleistungsfähigkeit (2,33) der Bodenfunktionen in Anspruch genommen.

Mögliche Vermeidungsmaßnahmen bestehen insbesondere in der Schonung wertvoller Böden sowie in der Innenentwicklung bzw. vorrangiger Nutzung bereits anthropogen vorbelasteter Böden.

5.6 Auswirkungen auf das Wasser

Zu betrachten sind die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt in seiner Qualität und Quantität sowie die Auswirkungen auf Oberflächengewässer und die Retention. Durch die kleinräumige Änderung des FNP werden keine Flächen in bedeutenden / empfindlichen Grundwasserbereichen in Anspruch genommen. Ebenso werden keine Oberflächengewässer und deren Auebereiche mit Bedeutung für die Retention tangiert. Durch das dargestellte Bauvorhaben sind ohne Minimierungsmaßnahmen geringfügige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Durch Herausnahme des südlichen Teilbereiches B der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche wird die parallele Erweiterung der Wohnfläche (TB A) flächenneutral ausgeglichen. Die im Teilbereich B vorhandene Torflinse soll als natürliche Puffer- und Sickerfläche für anfallendes Niederschlagswasser genutzt werden. Dadurch werden geringe negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Es besteht die Möglichkeit wirksamer Minimierungsmaßnahmen insbesondere zum weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildung im Gebiet und zur Verminderung des Gefährdungspotentials durch Schadstoffeinträge über den Boden. Oberstes Ziel sollte die fachgerechte Reinigung und Versickerung der Niederschlagswässer nach den Vorgaben des Wassergesetzes und der entsprechenden Richtwerke nach dem anerkannten Stand der Technik sein (s. Kap. 8).

5.7 Auswirkungen auf Klima / Luft

Die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen der geplanten Baufläche sind vorrangig von Bedeutung für den Menschen in Hinblick auf Veränderungen der mikroklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, der Temperaturentwicklung und den Erhalt der Kalt- und Frischluftzufuhr in Siedlungsgebieten.

Die Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussflächen oberhalb des Moosweges werden überbaut. Im Bereich der überbauten Flächen kann es lokal zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperaturen kommen. Es ist keine Beeinträchtigung der Lufthygiene zu erwarten. Im Bereich der Kaltluftsenke (Torflinse, öffentliche Grünfläche) wird auf eine Bebauung verzichtet, wodurch die Torflinse geschont wird. Dies hat eine klimatisch positive Wirkung, da das im Torf vorhandene CO₂ dort fixiert bleibt. Durch die Neupflanzung von Gehölzen sowie den Erhalt und die extensive Nutzung der Grünfläche werden geringe negative Auswirkungen auf das Lokalklima auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Das Plangebiet liegt am Hang einer Senke zwischen Wilhelmsdorf und Esenhausen und ist ohne Siedlungsrelevanz, da die Kaltluft nach Westen in die freie Landschaft abfließt. Aus diesem Grund sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.8 Auswirkungen auf die Landschaft und Erholung

Durch das geplante Wohngebiet dehnt sich die Bebauung weiter in die freie Landschaft aus (ca. 35 m). Der Eingriff in die Landschaft ist dauerhaft und erheblich. Insbesondere zur offenen Landschaft in Richtung Westen (Senke, Ortsrand Wilhelmsdorf) und Norden (Erholungsweg Lengenweiler See) sind intensive Eingrünungen erforderlich, um die Wohnbaufläche wirksam in die Landschaft einzubinden. Eine Vorbelastung besteht durch die vorhandene Wohnbebauung, insbesondere durch den östlich angrenzenden Siedlungssporn, der sich auf der Kuppe befindet und in die freie Landschaft ragt. Die geplante Änderung schafft eine Abrundung des Ortsrandes.

5.9 Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung in Hinblick auf die Erholungsnutzung und Freizeit

Die landschaftliche Einbindung und Durchgrünung der neuen Siedlungserweiterungsfläche (A) ist zur Minimierung des Eingriffes in die Landschaft unbedingt erforderlich. Der kleinräumige Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer Bedeutung für die Naherholung kann durch den flächengleichen Erhalt von Grünfläche im Teilbereich B direkt ausgeglichen werden, wodurch die Qualität als Wohnumfeld sowie für die Naherholung erhalten bleiben. Eine mögliche Kompensation kann nur durch die Aufwertung des vorhandenen Landschaftsraumes erfolgen. Hier spielen insbesondere die Synergiewirkungen mit Maßnahmen zur Kompensation der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt und Boden eine maßgebliche Rolle zur Neugestaltung und Anreicherung der Landschaft. Auch die Qualifizierung und optimale Vernetzung von Erholungswegen bietet sich an zur Kompensation von Verlusten wertvoller Erholungslandschaft.

5.10 Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter sind beispielsweise durch die Überbauung von Bodendenkmälern, die Einengung des Erlebnisraumes von Baudenkmälern und den Verlust von kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsstrukturen zu erwarten.

Kulturelle Güter im Plangebiet sind nicht betroffen. Als Sachgut sind eine Intensivgrünland- und eine Ackerfläche vorhanden (0,49 ha). Diese gehen durch Versiegelung verloren (Teilbereich A) bzw. werden einer extensiven Nutzung (Teilbereich B, extensive Grünfläche) zugeführt.

5.11 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Großräumige Wechselwirkungen sind aufgrund der relativ geringen Größe der Flächen nicht zu erwarten. Weitere Wechselwirkungen sind im Rahmen der Umweltsteckbriefe direkt den Vorhaben zugeordnet.

6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.1 Status – Quo – Prognose

Grundlage für die Status-Quo-Prognose ist die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die geplante 4. Teiländerung.

Ohne die geplante Wohnbebauung würde die bestehende Nutzung als Wirtschaftsgrünland (Intensivgrünland) und als Ackerfläche beibehalten werden. Es würde an anderer Stelle in der Gemeinde Wilhelmsdorf oder seiner Teilorte ein Wohngebiet entwickelt, um den lokalen Bedarf an Wohnbaufläche zu decken.

6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Bei Ausweisung der geplanten Siedlungserweiterungen gehen kleinräumig (ca. 0,15 ha) landwirtschaftliche Flächen und Böden mit all ihren Funktionen durch Versiegelung verloren, die Grundwasserneubildung wird lokal geringfügig verringert.

Durch die Herausnahme des Teilbereiches B der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche wird die parallele Erweiterung der Wohnfläche (TB A) direkt und flächenneutral ausgeglichen (keine zusätzliche Versiegelung); geringe negative Auswirkungen auf den Boden und die Grundwasserneubildung werden damit auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt, Mensch, Klima / Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, es kann sogar von einer Verbesserung gesprochen werden, da u. a. die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Bereich der Torflinse erhalten bleibt. Für das Schutzgut Landschaft ist mit geringen negativen Auswirkungen durch die weitere Ausdehnung in die freie Landschaft zu rechnen (Vorbelastung durch vorhandenen Wohnriegel). Weitere Auswirkungen siehe Umweltsteckbrief im Anhang.

Mit der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können negative Auswirkungen reduziert werden. Eine qualitativ hochwertige und landschaftsgerechte Eingrünung wertet den Ortsrand Esenhausens auf.

6.3 Alternativenprüfung – Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden – Innenentwicklung

Da es sich in Esenhausen um die Erweiterung bereits bestehender Wohnbebauung handelt sind keine Standortalternativen sinnvoll. Das geplante Wohngebiet „Hohe Mauer III“ schließt an das bereits südlich realisierte Wohngebiet „Hohe Mauer II“ an. Die Planung orientiert sich an dem städtebaulichen Gesamtkonzept (Hohe Mauer I – III).

In den Teilorten von Wilhelmsdorf und insbesondere in Esenhausen ist eine stetige Nachfrage an Wohnstandorten gegeben.

Die Umwandlung des bisher geplanten südwestlichen Teilbereiches der Wohnbaufläche in öffentliche Grünfläche ist erforderlich, da durch ein Baugrundgutachten (KSW Beratende Geologen und Ingenieure (2015)) das Vorhandensein einer bis zu 4 m mächtigen Torflinse festgestellt wurde. Diese war aus den bisher vorliegenden geologischen und bodenkundlichen Karten und durch Überdeckung mit mineralischem Oberboden nicht erkennbar. Die Umsetzung der bisherigen Planung wäre nur mit hohem finanziellem Aufwand möglich. Die jetzige Alternativplanung (Aussparung der Torflinse, Bebauung des oberen Hangbereiches) ist auch hinsichtlich der Erschließung sinnvoll, da diese über den Moosweg und das bestehende Wohngebiet erfolgen kann. Darüber hinaus wird der Ortsrand abgerundet und bei Umsetzung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird ein harmonischer Übergang in die Landschaft geschaffen.

Durch die geplante Umwandlung der beiden gleichgroßen Teilbereiche bleibt die Flächenbilanz neutral. Der Verzicht auf Bebauung im Bereich der Torflinse / öffentliche Grünfläche wirkt sich außerdem positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt aus (s. Umweltsteckbrief im Anhang).

Im Ortsteil Esenhausen stehen als Alternative zur geplanten Wohnbaufläche keine weiteren vergleichbaren Flächen zur Verfügung, die durch Umnutzung, Innenentwicklung oder Nachverdichtung den lokalen Bedarf an Wohnfläche decken könnten und den Verlust von land-

7.3 Sparsame und umweltschonende Nutzung von Energie / Nutzung erneuerbarer Energien

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung spielt dieser Aspekt nur eine untergeordnete Rolle. Konkrete Aussagen können auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

8.1 Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen

Die genannten geringfügigen negativen Wirkungen der geplanten Siedlungserweiterung auf Mensch, Naturhaushalt und Umwelt können zumindest teilweise durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Ein direkter Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt durch die geplante Herausnahme als Wohnbaufläche und Umwandlung in extensive Grünfläche des Teilbereiches B, die parallel zur Neuausweisung der Erweiterungsfläche A stattfindet. Im Umweltsteckbrief für das Vorhaben sind weitere jeweils mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dargestellt.

Für den Boden stellen der fachgerechte Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze, Gehwege und Zufahrten eine wesentliche Minimierungsmaßnahme dar.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung und weitreichende Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer essentiell. Diese sind auf Ebene der Bebauungsplanung konkret festzulegen. Zur Erhaltung der Wasserqualität von Grundwasser und Oberflächengewässern ist auf die Rückhaltung von Schadstoffen zu achten.

Zur Minimierung negativer klimatischer und lufthygienischer Auswirkungen sind die Freihaltung ausreichend breiter Frischluftschneisen, Gebäudebegrünungen, Gehölzpflanzungen sowie Maßnahmen des technischen Umweltschutzes wesentlich. Zur Minimierung von Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt sind ausreichend Abstände zu gesetzlich geschützten und / oder bedeutenden Biotopen (Feldhecken) einzuhalten und naturnah zu entwickeln.

8.2 Möglichkeiten zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Für nicht vermeidbare oder minimierbare Beeinträchtigungen werden in dem Umweltsteckbrief zum Vorhaben funktional-räumliche Möglichkeiten und der voraussichtliche Umfang zur Kompensation dargestellt. Die Maßnahmen bestehen insbesondere in der Schaffung von artenreichem extensivem Grünland und der Ergänzung vorhandener linienhafter Gehölzstrukturen (Feldhecken, Baumreihen). Sie sind im Bereich der ausgesparten Grünfläche, welche ein mittleres bis hohes Aufwertungspotential aufweist auf Ebene des Bebauungsplanes zu entwickeln. Ausschlaggebend für Art und Umfang an Kompensationsmaßnahmen sind zumeist der Verlust an hochwertigen Böden sowie an naturschutzfachlichen wertvollen Biotop- und Habitatstrukturen. Das konkrete Maß ist auf Ebene der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der durchführbaren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Eine Überwachung der konkreten Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplan festzusetzen (Monitoring).

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Ergebnis der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan

Der Umweltbericht zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf beschreibt und beurteilt die im FNP dargestellten umweltrelevanten Änderungen durch Neuausweisungen bzw. Umwidmung von Teilbereichen einer Siedlungserweiterungsfläche in Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Zudem werden die Ergebnisse der Alternativenprüfung dargestellt und Hinweise auf die Umweltüberwachung gegeben. Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt in der Standortprüfung der Siedlungserweiterungsfläche in Form eines Umweltsteckbriefes für die beiden dargestellten Teilflächen. Er dient als wesentliche umweltrelevante Grundlage für die Behörden und politischen Gremien in ihren Beurteilungen bzw. Entscheidungen bezüglich der auszuweisenden Fläche.

Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche in Esenhausen um ca. 0,49 ha sowie die Umwandlung eines 0,49 ha großen Teilbereiches der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche in öffentliche Grünfläche. Die Umwandlung der Fläche ist erforderlich, da durch ein Baugrundgutachten (KSW Beratende Geologen und Ingenieure (2015)) eine Torflinse im Untergrund festgestellt wurde, wodurch eine Bebauung der Fläche nur mit hohem finanziellem Aufwand möglich gewesen wäre.

Durch die beiden parallel vorgenommenen Änderungen bleibt die Flächenbilanz neutral (keine zusätzliche Versiegelung).

Für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt, Mensch, Klima / Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. es ist teilweise mit einer Verbesserung zu rechnen.

Für das Schutzgut Landschaft ist mit geringen negativen Auswirkungen durch die weitere Ausdehnung in die freie Landschaft zu rechnen (Vorbelastung durch vorhandenen Wohnriegel).

Durch den flächengleichen Wechsel von Grünfläche und Wohnbaufläche sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt zu erwarten.

11. Literatur und Datengrundlagen

Literatur

- DEUTSCHER WETTERDIENST online: Klimadaten für Deutschland (Zugriff: 28.10.2014)
- KSW BERATENDE GEOLOGEN UND INGENIEURE (2015):
Baugrundgutachten EV Hohe Mauer III, Esenhausen (27.01.2014)
- LANDRATSAMT (LRA) RAVENSBURG (2014):
Bodenfunktionsdaten und Klassenzeichen der Flurstücke Nr. 80, 81, 88
- LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-
WÜRTTEMBERG
(2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2009), 5. Auflage
(2010, Hrsg.): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (2. Auflage), Heft 23
(2013, Hrsg.): Potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Naturschutz-
Spectrum Themen 100, Karlsruhe.
- REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (1996):
Regionalplan mit Raumnutzungskarte Süd
- VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT (VVG) HORGENZELL-WILHELMSDORF:
Landschaftsplan (1996)
Flächennutzungsplan (1999)
- WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg., 2002):
Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württembergs

Karten / Pläne

- BING KARTEN: digitale Luftbilder (2014)
- PLANWERKSTATT AM BODENSEE, R. WASSMANN (2014):
Bebauungsplan Entwurf (Stand 02.02.2015)
- LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-
WÜRTTEMBERG, 2014): Daten- und Kartendienst online
- MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR - REGIERUNGSPRÄSIDIEN
Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (2014)
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG,
2014):
Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2, Überflutungsflächen bei HQ10,
HQ50, HQ100, HQext; Rotach und Seefelder Aach, Blatt UF M100 184088, Übersichtskarte
M 1: 10.000 (Stand: 06.06.2012)

Aktuelle Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Neufassung vom 01.01.2006, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471)

Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. Nr. 24, S. 777)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. vom 24.12.2009

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) m.W.v. 01.06.2012

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 329, 360)

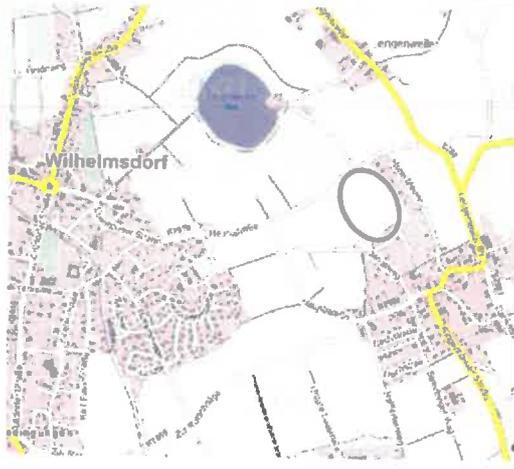
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Raumordnungsverordnung (RoV) 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 35 Gesetz v. 24.2.2012 (I 212)

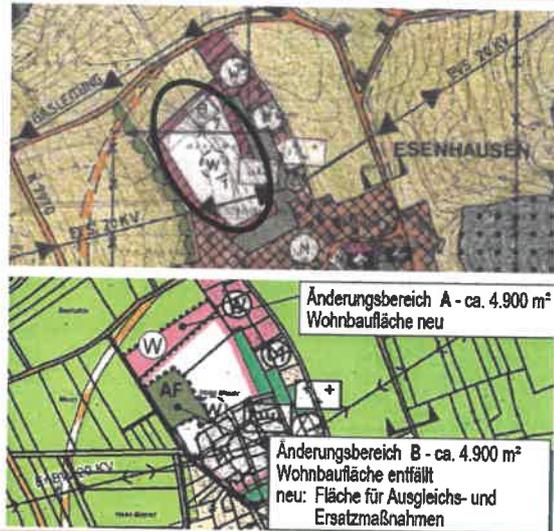
Gemeinsames Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen vom 01.07.2012

1.	Bezeichnung	Änderung der Wohnbaufläche Hohe Mauer III, Esenhausen	
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung	
	Gemeinde	Wilhelmsdorf	geplant
	Gemarkung	Esenhausen	bisher
	Größe	ca. 0,49 ha (W), ca. 0,49 ha (GR)	Wohnbaufläche; Grünfläche Landwirtschaftliche Fläche; geplante Wohnbaufläche

2.1 **Übersichtslageplan (TK 1:25.000)**



Ausschnitt FNP Bestand / Planung



2.2 **Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation**



Biotop
Kartierungstyp
 Kartierung § 32 NatSchG Offenland
 Waldbiotopkartierung
 FFH-Gebiet



Blick vom Moosweg nach Nordosten: Retention, Intensivgrünland, Feldhecke, hinten Acker und bestehendes Wohngebiet



Blick nach Südwesten, rechts bestehendes Wohngebiet Hohe Mauer II, links mittlere Feldhecke

Änderung Wohnbaufläche Hohe Mauer III, Esenhausen	
3.	Planung
3.1	Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens
	<ul style="list-style-type: none"> • Geplant ist die Ausweisung einer Erweiterung der bisher geplanten Wohnbaufläche im Nordwesten von Esenhausen um ca. 0,49 ha (4.900 m²). • Im Gegenzug wird ein Teil einer bisher dargestellte Wohnbaufläche als 0,49 ha (4.900 m²) große öffentliche Grünfläche mit naturschutzfachlicher Ausgleichsfunktion ausgewiesen. Ziel ist u. a. der Erhalt der darunter befindlichen Torflinse (Mächtigkeit bis zu 4 m). Diese wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung festgestellt. Aus diesem Grund ist von einer Bebauung dieser Fläche abzusehen. • Die Erschließung erfolgt über das bestehende, südlich anschließende Wohngebiet und über den Moosweg (Bebauungsplan Hohe Mauer III ist in Aufstellung).
3.2	Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Regionalplan, GEP, etc.)
	<p><u>Regionalplan:</u> keine Vorgaben. Das Plangebiet liegt außerhalb von Regionalen Grünzügen.</p> <p><u>Landschaftsplan:</u> Im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf (1996) grenzt die geplante Wohnbauerweiterungsfläche im Süden an die bereits im FNP ausgewiesene Siedlungserweiterungsfläche „Hohe Mauer III“ mit Zielsetzung vorrangiger Grünlandnutzung (G).</p>
4.	Bestand
4.1	Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)
	<p>Die künftige Wohnbaufläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Acker, Intensivgrünland) genutzt. Es grenzt im Osten an ein bestehendes und im Süden an ein geplantes Wohngebiet (Hohe Mauer III) an. Im Westen befindet sich der Moosweg, im Norden verbleibt zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem Seehaldenweg ein schmaler Streifen mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Grünland, Streuobst). Ca. 210 m südöstlich befindet sich ein Friedhof, davor liegen eine Streuobstwiese und eine nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecke, die bis an die östliche Grenze des Plangebiets verläuft. Die zukünftige öffentliche Grünfläche wird derzeit als Acker und Intensivgrünland genutzt, ist jedoch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p>
4.2	Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen
	<p>Vorbelastung durch Lärm, Staubentwicklung und Schadstoffe aus der Landwirtschaft (Acker, Intensivgrünland) und Wohnnutzung (Anwohnerverkehr).</p>
4.3	Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens
	<p>Die Feldhecke am östlichen Gebietsrand ist ein nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop. Es befinden sich <u>keine</u> NATURA 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Schutzgebiete nach LWaldG innerhalb des Untersuchungsraumes.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet „Pfrunger Ried-Rinkenburg“ (Nr. 4.36.010) befindet sich etwa 320 m östlich des Plangebiets, in ca. 470 m Entfernung nördlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.36.057 „Lengenweiler See“, der auch als Biotop nach § 32 NatSchG BW / § 30 BNatSchG geschützt ist.</p> <p>Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind ca. 1,15 km entfernt in nördlicher Richtung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee und das Vogelschutzgebiet Pfrunger und Burgweiler Ried.</p>

Änderung der Wohnbaufläche Hohe Mauer III, Esenhausen		
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)	
	Da im Rahmen der vorbereitenden Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Hohe Mauer III im Südwesten der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche eine Torflinse im Untergrund (stellenweise Oberbodenschicht < 30 cm, Mächtigkeit bis zu 4 m) entdeckt wurde, wird dieser Teil als Wohnbaufläche (0,49 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und im Parallelverfahren in eine öffentliche Grünfläche umgewidmet. Zur Deckung der lokalen Nachfrage an Wohnbaufläche ist die Bereitstellung einer Ersatz-Wohnbaufläche nötig, weshalb nördlich angrenzend eine ca. 0,49 ha große Fläche als Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden soll. Durch die geplanten Änderungen bleibt die Flächenbilanz neutral. Weitere potenzielle Bauflächen stehen in Esenhausen nicht zur Verfügung.	
6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungsintensität *
6.1	<i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Bedeutung als Wohnumfeld und für die lokale Naherholung, aufgrund der Wege- und Blickbeziehung in die freie Landschaft Richtung Wilhelmsdorf und Lengenweiler See. Geringe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung. • Einschränkung der Blickbeziehung in die freie Landschaft für Anwohner der angrenzenden Häuser, insbesondere nordöstlich. • Keine erheblichen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen zu erwarten. • Erhalt der Qualität des Wohnumfeldes durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Wohngebiet 	•
6.2	<i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Habitaten von überwiegend geringer Bedeutung (Acker, Intensivgrünland) durch Überbauung und Versiegelung. • Kein Vorkommen von empfindlichen / schützenswerten Tierarten zu erwarten (z. B. nicht als Bruthabitat für Feldlerche geeignet, aufgrund der angrenzenden Raumkulisse (Hochstrukturen: Bebauung, Hecken, Bäume)). • Schaffung neuer Biotopstrukturen durch Baumpflanzungen. Erhalt bestehender Gehölze und einer Grünfläche (extensiv mit Torflinse). • Erhebliche Beeinträchtigungen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger sowie für Pflanzen sind nicht zu erwarten, da genügend Flächen mit gleichen Habitatfunktionen in der näheren Umgebung vorhanden sind. 	•
6.3	<i>Boden</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung hochwertiger Lehmböden (Parabraunerden aus Geschiebemergel) von mittlere Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen (Ackerzahl 41-60/ Grünlandgrundzahl 35-59) und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schadstoffen. • Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 0,15 ha durch Überbauung und Versiegelung (GRZ 0,3), jedoch keine zusätzliche Versiegelung • Durch Umwidmung eines Teilbereiches der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche in öffentliche Grünfläche (0,49 ha) bleibt die Flächenbilanz neutral. Durch den Verzicht auf den Eingriff in die Torflinse bleiben die Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten. Die vorgesehene Nutzung als natürliche Puffer- und Sickerfläche für anfallendes Niederschlagswasser wirkt sich insbesondere positiv auf die Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aus, sodass von einer Verbesserung ausgegangen werden kann. 	+

Änderung der Wohnbaufläche Hohe Mauer III, Esenhausen		
6.4	Grundwasser	
	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt im Bereich von Quartären Becken- und Moränensedimenten (Geringleiter) • Geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf neuer Wohnbaufläche. Jedoch direkter Ausgleich durch Umwidmung einer ausgewiesenen Wohnbaufläche in eine öffentliche Grünfläche, da anfallendes Niederschlagswasser zur Pufferung und Versickerung in die Torflinse eingeleitet werden soll. • Gefahr von Schadstoffeinträgen durch die Siedlungserweiterung aufgrund hoher Filter- und Pufferkapazität des Bodens nicht zu erwarten. • Keine Wasserschutzgebiete betroffen. 	-
6.5	Oberflächenwasser / Retention	
	<ul style="list-style-type: none"> • außerhalb von HQ100-Überschwemmungsgebieten • keine Oberflächengewässer betroffen 	-
6.6	Klima / Luft	
	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Frischluftproduktionsflächen mit geringer Siedlungsrelevanz (Kaltluft fließt Richtung Westen in die freie Landschaft ab) • Im Bereich der überbauten Flächen kann es lokal zu einer Erhöhung der Temperaturen kommen. Keine Beeinträchtigung der Lufthygiene zu erwarten. Die Kaltluftsenke (Torflinse, öffentliche Grünfläche) bleibt frei von Bebauung. Die Schonung der Torflinse hat eine klimatisch positive Wirkung, da das im Torf vorhandene CO2 dort fixiert bleibt 	+
6.7	Landschaft / Ortsbild	
	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft um ca. 35 m. • Vorbelastung durch bestehende Wohnbebauung (östlich, südlich) • Positive Wirkung, da Abrundung des bestehenden Ortsrandes (angrenzender Siedlungssporn im Osten auf Kuppe) • Insbesondere zur offenen Landschaft (Westen, Norden) sind intensive Eingrünungen erforderlich, um die Wohnbaufläche wirksam in die Landschaft einzubinden. 	•
6.8	Kultur- und Sachgüter	
	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter sind nicht bekannt, • Verlust von Acker und Intensivgrünland, Umfang ca. 0,49 ha • Dauerhafter Erhalt einer extensiven Grünlandfläche, Umfang ca. 0,49 ha 	-
6.9	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	
	<p>Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.</p> <p>Im Plangebiet bestehen vor allem Wechselwirkungen durch die intensive Nutzung des Gebietes durch den Mensch auf alle Umweltbelange. Die Attraktivität der Landschaft durch Landschaftsbild, Arten- und Strukturvielfalt sowie Zugänglichkeit beeinflussen wesentlich die Eignung für Naherholung des Menschen. Der Verzicht auf Bebauung im Bereich der öffentlichen Grünfläche und die Extensivierung der Nutzung wirken sich positiv auf den Boden-Wasserhaushalt, Klima / Luft und die Art und Ausstattung von Pflanzen, Biotopen und Tieren aus, wodurch auch das Landschaftsbild an Attraktivität gewinnt. Die Qualität als Wohnumfeld und für die Naherholung des Menschen wird ebenfalls gesteigert.</p>	-

Änderung der Wohnbaufläche Hohe Mauer III, Esenhausen		
6.10	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	Es sind keine Natura2000- Gebiete betroffen (s. 4.3)	-
6.11	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Beeinträchtigung der Qualität als Wohnumfeld und für die Erholung • Verlust von Habitaten überwiegend geringer Bedeutung • Durch den flächengleichen Wechsel von Grünfläche und Wohnbaufläche sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt zu erwarten. • Verlust von klimatisch wirksamen Flächen mit geringer Siedlungsrelevanz, lokal Aufheizung der überbauten Flächen möglich. Keine Beeinträchtigung der Lufthygiene zu erwarten. Positive Wirkung durch Schonung der Torflinse (CO₂-Speicher). • Für das Schutzgut Landschaft ist mit geringen negativen Auswirkungen durch die weitere Ausdehnung in die freie Landschaft zu rechnen (Vorbelastung durch vorhandenen Wohnriegel) • Für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt, Mensch, Klima sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. 	
Beurteilung der Umweltbelange: Geeignetes Gebiet		
7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung des Gebietes mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Gehölzen • Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall • Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze, Gehwege und Zufahrten • Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden 	
7.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Pufferung und Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers im Bereich der Grünfläche (Torflinse) • Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Dachbegrünung und Zisternen • Nutzung von Photovoltaik, Niedrigenergie-/Passivbauweise, Geothermie etc. • Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung sowie reflexionsarmer PV-/Solaranlagen, Senkung des Lichtpegels in der Nacht. 	
8.	Mögl. Schwerpunkt der Kompensationsmaßnahmen	
	Maßnahmenschwerpunkte im räumlichen und funktionalen Zusammenhang können die Schaffung von artenreichem extensiven Grünland auf der umgewidmeten Grünfläche sein sowie die Ergänzung vorhandener linienhafter Gehölzstrukturen (Feldhecken, Baumreihen, Hochstamm Obstbaum) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.	

Änderung der Wohnbaufläche Hohe Mauer III, Esenhausen			
9.	Weiteres Vorgehen		
9.1	<i>Vorschläge zum weiteren Untersuchungsbedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</i>		
<input type="checkbox"/>	UVS nach UVPG	<input checked="" type="checkbox"/>	Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement
<input checked="" type="checkbox"/>	Umweltbericht nach BauGB	<input type="checkbox"/>	Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung
<input type="checkbox"/>	FFH- Erheblichkeitsprüfung	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugrundgutachten
<input type="checkbox"/>	Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel	<input type="checkbox"/>	Klimauntersuchung
<input type="checkbox"/>	Floristische Untersuchung	<input type="checkbox"/>	Immissionsschutzgutachten
<input type="checkbox"/>	Faunistische Untersuchung, Artengruppen:	<input type="checkbox"/>	Verkehrsgutachten
	<input type="checkbox"/> Vögel	<input type="checkbox"/>	Altlastenerkundung
	<input type="checkbox"/> Fledermäuse	<input type="checkbox"/>	Sonstige Erkundungen / Gutachten:
	<input type="checkbox"/> Schmetterlinge	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Sonstige:		
10.	Sonstiges		

Stand: 18.03.2015