



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 30.01.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell - Wilhelmsdorf

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Finsterle in Furt Erweiterung"

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

1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Finsterle in Furt Erweiterung" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

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

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Finsterle in Furt Erweiterung" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als Mischbaufläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

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

benbezogenen Bebauungsplan "Firma Finsterle in Furt Erweiterung" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Eingrünung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser).

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

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche (Planung) ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme:

- Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein Wohngebäude mit Garage sowie dem dazugehörigen Garten. Aufgrund der aktuellen Nutzung bestehen zum einen

keine Lebensräume mehr, infolge der bestehenden Versiegelung, und zum anderen sind die offenen und bewachsenen Gartenbereiche bereits stark anthropogen überprägt. Neben einer Rasenfläche wird das Grundstück durch eine Hecke bereits eingegrünt, welche jedoch aus nicht heimischen oder standortgerechten Gehölzen besteht (Scheinzypresse). Die Rasenfläche weist aufgrund der Nutzung und einer regelmäßigen Mahd eine geringe Artenvielfalt auf. In dem privaten Garten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.

- Im Bereich der Erweiterung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes besteht derzeit eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesenfläche. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags, ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna auch hier vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Infolge der im parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichten Erweiterung durch eine Doppelgarage nach Osten wird ein Teil der vorhandenen Hecke gerodet. Zudem wird eine landwirtschaftliche Intensivwiese überbaut, welche nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen kann. Da es sich hierbei jedoch nicht um wertvolle Biotoptypen handelt, kommt es für das Schutzgut zu keinem nennenswerten Eingriff.
- Biologische Vielfalt: An der biologischen Vielfalt im Änderungsbereich wird sich aufgrund der Änderung keine nennenswerte Veränderung ergeben, da die ursprünglichen Strukturen größtenteils erhalten bleiben und die eingrünende Hecke im Osten ersetzt wird.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verlegung der eingrünenden Hecke, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und Photovoltaikmodule) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Stellungnahme vom 26.09.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

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

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

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

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation, die die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <https://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

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

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese betrifft inhaltlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird daher dort einer Abwägung zugeführt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zur Hasenweiler-Formation aus Diamikten, Schotter, Sanden und Feinsedimenten aus Eisvorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungmoräne und dem späteren Eiszerfall. Daraus haben sich Parabraunerden aus Geschiebemergel gebildet. Diese weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird mit gering bis mittel eingestuft, während das Filter und Puffervermögen für Schadstoffe als hoch bis sehr hoch bewertet wird.
- Ein Teil des Bodens im Änderungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung und Verkehrswege bereits vollständig versiegelt. Hier können die anstehenden Böden ihre Funktionen bereits nicht mehr erfüllen. Einzig im Bereich der Gartenfläche sowie die landwirtschaftlichen Flächen im Erweiterungsbereich können die Böden ihre Funktionen noch uneingeschränkt erfüllen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Im Bereich der im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes geplanten baulichen Erweiterung durch eine Doppelgarage nach Osten werden weitere Bereiche des vorhandenen offenen Bodens vollständig versiegelt. In diesen Bereichen können die Böden ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Zudem gehen diese als landwirtschaftlicher Ertragsstandort verloren.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung von wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

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

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Das Plangebiet liegt in Furt östlich von Zogenweiler. Das nächstgelegene Gewässer ist der ca. 60 Meter entfernte Butten- und Sturmtobel-Mühlebach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Ein direkter Einfluss auf das Gewässer besteht durch das geplante Vorhaben zunächst nicht.

Ob eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Butten- und Sturmtobel-Mühlebach geplant oder bereits vorhanden ist, ist unklar. Da es sich bei dem Gewässer um einen kleineren Tobelbach handelt reagiert das dortige Ökosystem sehr stark auf jegliche ungedrosselte Einleitung in das Gewässer. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine ausreichende Retention im Plangebiet selbst wird daher von Seiten des SG Oberflächengewässer bevorzugt. Eine Einleitung sollte den Wert von 15 Liter pro Sekunde und Hektar versiegelter Fläche nicht überschreiten. Über die bestehende Entwässerung liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Drosselung der möglicherweise geplanten Niederschlagswassereinleitung in das nachgelagerte Gewässer auf 15 l/s*ha versiegelter Fläche.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese betrifft inhaltlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird daher dort einer Abwägung zugeführt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Aufgrund der zum Teil bestehenden Versiegelungen im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes, ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers in den Untergrund

bereits eingeschränkt bzw. nicht mehr möglich. Dies ist ausschließlich im Bereich des privaten Gartens und auf der landwirtschaftlichen Fläche im Bereich der Erweiterung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes möglich.

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch die Versiegelung derzeit noch offener Böden wird die Versickerung von auftreffendem Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Die Bebauung führt jedoch nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits Abwässer an. Aus diesem Grund bestehen hier auch bereits Anschlüsse an die Abwasserkanäle sowie ein Trinkwasseranschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Aufgrund des überwiegend ebenen Geländes ist im Änderungsbereich bei Starkregenereignissen nicht mit einem oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Bebauung (Doppelgarage) erhöht sich die anfallende Abwassermenge nicht. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des privaten Baugrundstückes anfällt, ist direkt auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt weiterhin durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 950 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6,5°C und 7,0°C.
- Durch die überwiegende Versiegelung im Änderungsbereich wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Im Bereich der Gartenfläche sowie auf der landwirtschaftlichen Fläche im Osten kann sich in gewissem Umfang Kaltluft bilden. Die Gehölze im Änderungsbereich tragen zudem zur Frischluftbildung bei.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es im Änderungsbereich zudem zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich durch den Bau der Doppelgarage verringert und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Flächengröße entsteht für das Schutzgut Klima/Luft jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe der neu zu errichtenden Bebauung nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.

- Der zu ändernde Bereich erfährt keine weitere Verschlechterung der Luftqualität aufgrund von zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr.
- Die Neubebauung führt zu keinem erhöhten CO₂-Ausstoß. Auswirkungen auf das Klima sind daher nicht zu erwarten.
- Eine Anfälligkeit Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 21.04.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Sollte eine Erweiterung einer Doppelgarage angedacht werden ist die Größe des Geltungsbereiches so zu wählen, dass im Übergang zur freien Landschaft wieder eine Hecke zur Eingrünung gepflanzt werden kann.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Der Bereich der Änderung selbst ist derzeit bereits mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher bereits vorhanden.
- Der Änderungsbereich ist insbesondere aus Osten und Süden aus der freien Landschaft einsehbar. Nach Westen wird der Änderungsbereich durch die Bach begleitenden Gehölze des "Buttenmühlenbach" und nach Norden durch die Bebauung des bestehenden Gewerbes abgeschirmt. Nach Osten, Süden und Westen wird das Gelände zudem durch eine Hecke in geringem Maße bereits eingegrünt. Da es sich hierbei jedoch um eine Hecke aus nicht heimischen Gehölzen handelt, kommt dieser keine wichtige landschaftsästhetische Wirkung zu, sondern schirmt das Bestandsgebäude nur etwas von der freien Landschaft ab.

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

Prognose bei Durchführung:

- Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung geplante Doppelgarage nach Osten, wird die bestehende Bebauung in geringem Umfang weiter in die freie Landschaft hin erweitert. Dies führt in geringem Umfang zu einer weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes. Die derzeit das Gelände eingrünende Hecke wird teilweise gerodet.
- Der Verlust der eingrünenden Hecke wird durch die Festsetzung einer Hecke im Osten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wieder ausgeglichen. Dadurch soll auch in Zukunft das neue Gebäude von der freien Landschaft möglichst abgeschirmt werden. Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wird bereits als privates Grundstück mit einem Wohnhaus, Garage und Garten genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es im Änderungsbereich zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Zudem wirken durch das angrenzende Gewerbe Lärmimmissionen auf das Wohnhaus ein. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist die Fläche nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und auch nicht für die Naherholung geeignet.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bestehende Wohnbebauung an diesem Standort gesichert und der Bau einer Doppelgarage nach Osten ermöglicht. Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubinträgen führen. Zudem kommt es weiter zur Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Gewerbebetrieb.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Zusätzliche Schadstoffemissionen sind nicht zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung der Bebauung kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu

erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Doppelgarage bzw. Anlagen regelt der parallel aufgestellte Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage des Gebäudes und der Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

- Derzeit sind bei Umsetzung der Änderung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

Prognose bei Durchführung:

Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.154 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach den Angaben des Informationssystems "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ermöglicht der Untergrund im Änderungsbereich aus hydrogeologischer Sicht den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden; deren Nutzung wird im Änderungsbereich als effizient eingestuft.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung der bestehenden Gebäude sowie der zukünftigen Doppelgarage zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 21.04.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Im Umweltbericht müssen die Belange des südlich gelegenen FFH-Gebietes ausführlich beschrieben und entsprechende Gründe (Entfernung, Lage, dazwischenliegende Bebauung) aufgeführt werden, weshalb dieses nicht betroffen ist. Bei einer ausführlichen Beschreibung kann eine FFH-Vorprüfung entfallen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

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

Südlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 635 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Aufgrund der bestehenden Bebauung, der nur geringen Erweiterung nach Osten sowie der Entfernung des Änderungsbereiches zum FFH-Gebiet mit einer dazwischenliegenden Bebauung, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten. Auch ist durch die Erweiterung einer Doppelgarage nicht mit einer Steigerung des Stickstoffgehaltes in der Luft auszugehen, welches das Schutzgebiet beeinträchtigen könnte. Zumal sich das Schutzgebiet in gegengesetzter Richtung der Hauptwindrichtung (West-Südwest) befindet. Aus den genannten Gründen wurde keine Vorprüfung zur Verträglichkeit gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächstgelegene kartierte Biotop "Schmalegger Tobel, Teilbereich südöstlich Zogenweiler" (Nr. 1-8123-436-6913) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 35 m westlich des Geltungsbereiches. Des Weiteren befindet sich in ca. 145 m nordwestlicher Richtung das Biotop "Gehölze Zogenweiler" (Nr. 1-8123-436-6923). Im Süden in einer Entfernung von ca. 185 m zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schmallegger und Rinckenburger Tobel" (Nr. 4.36.009). Aufgrund der Entfernungen zu den Biotopen und zum Landschaftsschutzgebiet sowie wegen der bestehenden Bebauung und der nur geringen Erweiterung nach Osten sind Beeinträchtigungen durch die Änderung nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Biotopverbund

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da der Änderungsbereich aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Stellungnahme vom 27.09.2022 zur Fassung vom 05.11.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Vom dem o.g. Vorhaben sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG so-wie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Zudem stehen dem geplanten Vorhaben die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) nicht entgegen.

Der Regionalverband bringt zur oben angeführten FNP-Änderung keine Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen.

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

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

Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Finsterle in Furt Erweiterung" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 21.04.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Bei einer Aufhebung des südlichen Bereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von Seiten des Landratsamtes aufgrund der lärmschutzrechtlichen Situation keine Genehmigung des Wohnhauses nach § 35 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt. Als "sonstiges Vorhaben" im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB darf das Wohnhaus öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Gem. § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft oder das Vorhaben ihnen ausgesetzt wird. Dies ist aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe vorliegend der Fall.

Die gesamte Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt für die Gemeinde nicht in Betracht, da insbesondere die Gewerbebetriebe planungsrechtlich durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen.

Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den südlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müsste für die beiden Gewerbebetriebe eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden und ggf. eine lärmschutztechnische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die vorsieht, dass die Fenster an schützenswerten Räumen in Richtung Norden und Osten nicht geöffnet werden dürfen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes würde allerdings gegen den sog. Trennungsgrundsatz gem. § 50 Abs. 1 BImSchG verstoßen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes würde nur in Frage kommen, wenn das Mischungsverhältnis von Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbes sichergestellt werden kann. Die Festsetzung eines Mischgebietes hätte den Vorteil, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht des Landratsamtes nicht zwingend notwendig wäre. Um die Betriebe in zukünftigen Erweiterungen nicht einzuschränken, wäre auch bei der Festsetzung eines Mischgebietes die Aufnahme einer lärmschutztechnischen Festsetzung zu den Fenstern (s.o.) erforderlich.

Da das Planungsrecht bei Beibehaltung des Status quo an Grenzen stößt, verbleibt als ultima ratio der Ausspruch einer Nutzungsuntersagung für das Betriebsleiterwohnhaus durch das Landratsamt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde klärt mit dem Eigentümer, ob er grundsätzlich bereit wäre in dem Gebäude eine gewerbliche Nutzung unterzubringen, um das erforderliche Durchmischungsverhältnis bei der Festsetzung eines Mischgebietes einzuhalten. Die Gemeinde gibt den Anwesenden eine entsprechende Rückmeldung. Nach Möglichkeit finden sich die Beteiligten zu einem erneuten Gespräch zusammen.

Das Landratsamt klärt intern, ob eine anderweitige Lösung des Problems denkbar wäre, da das Landratsamt der Gemeinde in Aussicht gestellt hat, dass die Umsetzung eines Mischgebietes mit entsprechenden Auflagen denkbar wäre.

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

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Begründung

Nr. 2.1.1.6 und 2.1.1.7. Erfordernis der Planung:

Der Begründung kann nicht entnommen werden, weshalb eine Mischbaufläche dargestellt werden soll.

Für ein Wohnhaus mit Garage wäre eine Wohnbaufläche die richtige Darstellung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung einer Mischbaufläche (M) entspricht der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) in der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Bauleitplanung liegt die Anfrage zur Realisierung einer Wohn- und Gewerbenutzung auf dem Grundstück zugrunde, die innerhalb des bestehenden Planungsrechts nicht zu realisieren ist, weil der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die gegenständlichen Flächen lediglich Betriebsleiterwohnungen zulässt. Dieser Zustand ist überholt.

Mit der jetzigen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Anpassung an den Bestand bzw. zukünftige Nutzungen vorgenommen. Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) legt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. Da Wohn- und Gewerbenutzungen geplant sind, ist die Darstellung einer Mischbaufläche (M) sachlich richtig. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB umgesetzt.

Die Begründung wird um diese Informationen ergänzt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung/Straßenwesen:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

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

Stellungnahme:

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von $\geq 30,00$ m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 7973. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße, Flst.-Nr. 776. Die Belange des Straßenbaulastträgers der Kreisstraßen (Straßenamt) sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

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

Stellungnahme:

Von der Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Allerdings ist eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der LBO § 4 Abs. 3 festgelegten Waldabstand erkennbar. Der angrenzende Wald auf Flurstück 785, Gemarkung Zogenweiler liegt etwas näher als 30 m von der neuen Grenze des Flächennutzungsplans entfernt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird der Waldabstand hinweislich in die Planzeichnung eingetragen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dies aufgrund der Maßstäblichkeit des Planungsinstrumentes Flächennutzungsplan nicht möglich. Der Vergleich mit der verbindlichen Bauleitplanung zeigt aber, dass innerhalb des Waldabstandes lediglich Stellplätze liegen. Die Vorgaben des § 4 Abs. 3 LBO werden damit eingehalten.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

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

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befindet sich ein Niederspannungskabel. Sollten Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss bei uns eine offizielle Kabelauskunft eingeholt werden:

Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35

E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese betrifft inhaltlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird daher dort einer Abwägung zugeführt.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Ortsteiles Furt der Gemeinde Horgenzell. Im Jahr 2000 wurde hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur gewerblichen Entwicklung des bestehenden Betriebes der Hydraulik & Pneumatik-Firma Finsterle GmbH aufgestellt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Finsterle in Furt", Fassung vom 04.07.2000). Im Jahr 2003 folgte eine Erweiterung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um südlich des Betriebsgeländes ein Betriebsleiterwohnhaus für die Finsterle GmbH zu ermöglichen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Finsterle in Furt Erweiterung", Fassung vom 06.05.2003, rechtsverbindlich seit 07.07.2006).

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf stellt für diesen Bereich "gewerbliche Baufläche (G)" dar.

Im Rahmen eines Insolvenzverfahrens der Finsterle GmbH wurde das Betriebsgelände an die Firma Dileima Maschinenbau GmbH & Co. KG veräußert. Das Betriebsleiterwohnhaus wurde privat verkauft. Da somit keine Betriebszugehörigkeit des Wohnhauses zum angrenzenden Gewerbebetrieb mehr gegeben ist, erfolgt für diesen Bereich die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Finsterle in Furt Erweiterung".

Zur Sicherung der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Änderungsbereich beinhaltet das Grundstück des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses der Firma Finsterle GmbH sowie einen Teil der zwischen Betrieb und Wohnhaus verlaufenden Straßenfläche. Dies entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Finsterle in Furt Erweiterung" (Fassung vom 06.05.2003, rechtsverbindlich seit 07.07.2006). Darüber hinaus wurde ein kleines Teilstück des östlich angrenzenden Grundstückes mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um den Neubau einer Doppelgarage zu ermöglichen (Erweiterungsbereich).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 776 (Teilfläche), 790 (Teilfläche) und 790/1 (Teilfläche).

Die Darstellung einer Mischbaufläche (M) entsprechend der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) in der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Bauleitplanung liegt die Anfrage zur Realisierung einer Wohn- und Gewerbenutzung auf dem Grundstück zugrunde, die innerhalb des bestehenden Planungsrechts nicht zu realisieren ist, weil der rechtsverbindliche Bebauungsplan

für die gegenständlichen Flächen lediglich Betriebsleiterwohnungen zulässt. Dieser Zustand ist seit längerem überholt.

Mit der jetzigen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Anpassung an den Bestand bzw. zukünftige Nutzungen vorgenommen. Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) legt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. Da Wohn- und Gewerbenutzungen geplant sind, ist die Darstellung einer Mischbaufläche (M) erforderlich. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB umgesetzt.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten / Standort-Wahl:

Für den zu ändernden Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene Straße, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

3.2.1 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Finsterle in Furt Erweiterung"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Sandra Flucht, Vorsitzende)

Planer:

.....
(i.A. David McLaren)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten