



Stadt Bad Schussenried

5. Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Bühlwiesen"

Entwurf

Fassung 04.05.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Satzung 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 13
5	Begründung – Sonstiges 35
6	Begründung – Bilddokumentation 36
7	Verfahrensvermerke 37

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried die 5. Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Bühlwiesen" in öffentlicher Sitzung amfestgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich liegt direkt gegenüber dem bereits bestehenden Gewerbegebiet zwischen "Karl-Etzel-Straße" und "Enzisholzweg" und verläuft entlang der "Landesstraße L 275". Im Süden erstreckt sich der Geltungsbereich entlang des Waldrandes und spannt sich in einem Bogen bis zum "Olzreutergraben", um sodann von dort zurück zum Zufahrtsbereich zu führen und hier noch das nördlich gelegene Grundstück einzubeziehen. Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und schließen bis auf die Grenze entlang der "Landesstraße L 275" jeweils an die freie Landschaft an.

3.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 134 (Teilfläche), 135 (Teilfläche), 138, 575/8 (Teilfläche), 576/1, 576/2 (Teilfläche) und 576/3 (Teilfläche). Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da ein Bebauungsplan in diesem Gebiet nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich dient hauptsächlich der Ausweisung eines Industriegebietes zur Deckung des konkreten Bedarfs der bereits auf der anderen Straßenseite bestehenden Schwäbischen Hüttenwerke Automotive GmbH (SHW). Die SHW AG ist weltweit führender Hersteller von CO₂-optimierten Pumpen, Motorkomponenten für sämtliche Antriebsstrangkonzepte, sowie von High Performance-Bremsscheiben – für die internationale Automobilindustrie, den Truck- und Off-Highway-Markt wie Agrar-, Baumaschinen, Stationärmotoren oder Windkraftanlagen mit rund 1.600 Mitarbeitenden an 9 Standorten. Schon seit 1978 sind die Schwäbischen Hüttenwerke in Bad Schussenried ansässig, wobei das Gründungsjahr mit der Geschäftstätigkeit von Bergbau, Betrieb von Hüttenwerken und den Handel mit Rohstoffen sogar auf 1921 datiert werden kann. In den folgenden Jahren erfolgte auch eine stetige Weiterentwicklung Richtung Automobilindustrie durch die Fertigung von Bremsscheiben und dann 1978 die Aufnahme der Hydraulikpumpenfertigung in Bad Schussenried. Im Jahr 2005 kommt es zur Abspaltung der Nicht-Automotive-Geschäftsbereiche sowie dazugehöriger Gesellschaften vom SHW-

Konzern. Die Automotive-Geschäftsbereiche firmieren seitdem unter Schwäbische Hüttenwerke Automotive GmbH.

Den SHW ist es am derzeitigen Standort allein ab 2023 nicht mehr möglich, die notwendigen Fertigungen allein über die Bestandsgebäude decken zu können. Bereits jetzt ist bekannt, dass in den kommenden Jahren weitere, in mehreren Bauabschnitten umzusetzende, Betriebsgebäude und -hallen, u.a. für Elektromobilität, erforderlich sind. In diesem Bereich haben die SHW schon seit Jahren ihre Wettbewerbsfähigkeit bewiesen und stehen für eine nachhaltige Mobilität.

Darüber hinaus werden in Bad Schussenried durch die Werkserweiterungen bis 2025 ca. 250 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Die Ansiedlung in innerörtlichen Lagen oder auf bestehenden Brachflächen ist auf Grund des Flächenbedarfs nicht möglich. Zudem sind am geplanten Standort und auf Grund dessen direkter Nähe zu den bestehenden Betriebsflächen der Firma Synergieeffekte und bestehende Infrastruktur vorhanden, so dass die Ausweisung von Bauflächen für die Erweiterung der Firma an anderer Stelle nicht sinnvoll bzw. zweckmäßig ist.

- 3.2.1.2 Ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich, diesem Bedarf gerecht zu werden und die damit verbundenen Vorteile zur Betriebssicherung/-erweiterung und Arbeitsplatzentwicklung zu erreichen. Die Flächen eignen sich auf Grund des Anschlusses an das bestehende westlich gelegene Gewerbe bzw. auch Betriebsflächen der SHW sowie auf Grund des direkten Anschlusses an die Landesstraße. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist nach dem derzeitigen Sachstand zur geplanten Werkserweiterung auch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe angedacht. Da die Stadt bemüht ist, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten, ist hier auf Grund der Lage im gewerblichen Schwerpunkt von der Stadt Bad Schussenried die weitere Ansiedelung sinnvoll und angemessen. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Aktuell kann ein Bebauungsplan in diesem Bereich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da zwar überwiegend gewerbliche Bauflächen aktuell dargestellt sind, allerdings diese laut Flächennutzungsplan mit einem Gewerbegebiet (GE) überplant werden müssen. Hier soll ein Industriegebiet (GI) entstehen. Ebenso ist im Süden des Änderungsgebietes noch landwirtschaftliche Fläche dargestellt, diese soll teilweise als gewerbliche Baufläche (GI) dargestellt werden, teilweise als Grünfläche.

Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

3.2.2.2 Zur Gewährleistung einer angemessenen gewerblichen Entwicklung in der Stadt Bad Schussenried ist eine maßvolle Erweiterung der bisher dargestellten gewerblichen Flächen notwendig. Die Erweiterung der Flächen geht mit einer Flächenkompensation einher, sodass kein weiterer Bedarf der Stadt nachgewiesen werden muss.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2. 1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



3.2.2.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2.1.1.2 [...] Die Standortvoraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
- A IV 2.1.y/Kar Ausweisung der Stadt Bad Schussenried als Unterzentrum.
te Raumstruktur
- B I 1.2 Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.

- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
 - B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
 - B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktorempfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.
- 3.2.2.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- B III 1 (G) 5 Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
 - B III 1 (Z) 6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.2.2.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Karte Anhang 2 "Siedlung und Versorgung"



3.2.2.6 In Bezug auf LEP Ziel 3.1.9 sowie RP B IV 2 (Z) 8:

Die Stadt Bad Schussenried hat sich mit der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen in dem Bereich eingehend befasst. Es handelt sich hier jedoch um Erweiterungsflächen für die bestehenden, bereits in Planung befindlichen Erweiterungsbauten der in dem Bereich bestehenden Firma SHW Automotive, die eine Werkerweiterung benötigt, um weiterhin wirtschaftlich und dem derzeitigen Wachstum entsprechend angemessen arbeiten zu können. Der Firma ist es am derzeitigen Standort allein ab 2023 nicht mehr möglich, den Bedarf der notwendigen Fertigungen allein über den Bestand decken zu können. Bereits jetzt ist bekannt, dass in den kommenden Jahren weitere, in mehreren Bauabschnitten umzusetzende, Betriebsgebäude und -hallen, u.a. für E-Mobilität, erforderlich sind. Hierdurch werden in Bad Schussenried bis 2025 ca. 250 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Die Ansiedlung in innerörtlichen Lagen oder auf bestehenden Brachflächen ist auf Grund des Flächenbedarfs nicht möglich. Zudem sind am geplanten Standort und auf Grund dessen direkter Nähe zu den bestehenden Betriebsflächen der Firma Synergieeffekte und bestehende Infrastruktur vorhanden, so dass die Ausweisung von Bauflächen für die Erweiterung der Firma an anderer Stelle nicht sinnvoll bzw. zweckmäßig ist.

3.2.2.7 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

- 3.2.2.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.2.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.3 Standortwahl

- 3.2.3.1 Eine Prüfung von insgesamt fünf Standortalternativen wurde vorgenommen. Diese wären das Gelände des ehemaligen Holzhofes nahe des Plangebietes sowie die Flächen südlich der Bahnlinie. Als Ergebnis der Prüfungen stellten sich die anderen Alternativen, u.a. auf Grund der Bodenbeschaffenheit oder vorgesehener anderer Planung auf diesen Flächen als ungeeignet heraus. Der nunmehr vorgesehene Standort eignet sich insbesondere auf Grund seiner günstigen Anbindung an die angrenzende Landesstraße 275 sowie seiner Nähe an die vorhandene gewerbliche Struktur und die bestehenden Firmenflächen im westlichen Anschluss. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Die Alternativen, zu denen auch das ehemalige Gelände des Holzhofes gehörte, wurden dem Landwirtschaftsamt bereits im persönlichen Gespräch unter Beteiligung des Kreisbauamtes am 01.12.2021 erläutert. Es wurde dort auch begründet, warum der Holzhof nicht weiter verfolgt werden konnte (hier stehen zum einen Nutzungsalternativen zur Entscheidung an, zum anderen wird die SHW dort nicht bauen wegen der Untergrundverhältnisse; gleiches galt bereits für Entscheidungen zu vorherigen Werkserweiterungen).

3.2.4 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 3.2.4.1 Die Stadt ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen im Süden des Änderungsbereiches in gewerbliche Bauflächen wird auch durch die Darstellung neuer Flächen für die Landwirtschaft im Norden des Änderungsbereiches kompensiert werden.

3.2.5 Flächenkompensation im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

3.2.5.1 Durch einen Abgleich der geplanten Nutzungen im Bereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Industriegebiet Bühlwiesen" mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf, ebenso aus dem Umstand, dass in der Stadt Bad Schussenried kein erhöhter Bedarf an gewerblichen Bauflächen wie der bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Bedarf besteht.

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes "Industriegebiet Bühlwiesen" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 26.08.2020) derzeit als gewerbliche Bauflächen (GE) in Planung und im südwestlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) und soll entsprechend des Ergebnisses der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB über eine Kompensation mit gewerblichen Bauflächen (GE) an anderer Stelle des Flächennutzungsplanes erfolgen.

3.2.5.2 Auf Grundlage der o.a. Anforderungen, erfolgt eine Kompensation durch die Herausnahme von bislang als geplante gewerbliche Bauflächen (GE) dargestellten Flächen im Bereich nordöstlich des Plangebietes. Diese Flächen sollen als landwirtschaftliche Fläche in Planung dargestellt werden.

3.2.5.3 Die Darstellung zusätzlicher, nicht kompensierter gewerblicher Bauflächen (GI) erfolgt nicht.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 26.08.2020) sind die Flächen derzeit als gewerbliche Bauflächen für Gewerbegebiete (GE) in Planung und im südwestlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3.1.2 Im Änderungsbereich sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan die Flächen derzeit als gewerbliche Bauflächen für Gewerbegebiete (GE) in Planung dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Im südlichen Teil des Änderungsbereiches werden fortführend gewerbliche Bauflächen für Industriegebiete (GI) in Planung dargestellt. Im südwestlichen Bereich wird eine Grünfläche dargestellt werden.

3.3.2.2 Im Norden werden die Flächen künftig als Flächen für die Landwirtschaft in Planung dargestellt werden.

4

Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

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

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

4.1.1.1 Durch die Änderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet Bühlwiesen" geschaffen, welche die Erweiterung der ortsansässigen Firma "SHW Automobile GmbH" ermöglichen soll.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Ackerflächen am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bad Schussenried. Im Nordosten befindet sich eine Retentionsfläche (Flurstück Nr. 139 (Gemarkung Schussenried)). Der Änderungsbereich befindet sich östlich des bestehenden Gewerbegebietes und der Landesstraße 275 sowie westlich des "Olzreuter Rieds". Zwischen dem Änderungsbereich und dem "Olzreuter Ried" verläuft der "Olzreutergraben". Im Süden wird das Gebiet durch Waldstrukturen und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Der westliche Teil des im Norden gelegenen Flurstückes 139 befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs.

4.1.1.3 Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Schussenrieds als "Gewerbliche Bauflächen (Planung) = Gewerbegebiet (GE)" sowie im Süden des Änderungsbereichs als "Landwirtschaft (Bestand)" dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll die zu ändernde Fläche größtenteils als "Gewerbliche Bauflächen (Planung) = Industriegebiet (GI)" dargestellt werden. Im Nordosten soll eine Teilfläche im Bereich der Retentionsfläche als "Landwirtschaft (Planung)" sowie im Süden/Südosten eine Teilfläche als "Grünfläche (Planung)" dargestellt werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bad Schussenried schlägt für den Bereich der Retentionsfläche aufgrund der hohen Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen "Flächen zur Entwicklung von Grünland und zur Umwandlung von Acker in Grünland" vor. Des Weiteren wird für diese Fläche "Schutz bestehender Biotope außerhalb vorhandener oder geplanter Schutzgebiete" vorgeschlagen. Die Flächen der verbindlichen Bauleitplanung werden gem. den Entwicklungszielen als neue Baufläche FNP 2003 dargestellt. Der Landschaftsplan stellt außerdem im Osten an den Änderungsbereich angrenzend ein Fließgewässer, Wald und geschützte Biotope dar.

- 4.1.1.4 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von Industrieflächen zur Erweiterung der ortsansässigen Firma "SHW Automobile GmbH".
- 4.1.1.5 Für die 5. Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Bühlwiesen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 6,22 ha, davon sind 4,96 ha gewerbliche Bauflächen, 0,50 ha landwirtschaftliche Flächen und 0,76 ha Grünflächen.
- 4.1.1.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

4.1.2.1 Regionalplan (24.09.1987)

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Donau-Iller sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.2. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

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

Nördlich des Änderungsbereichs, in einem Abstand von etwa 540 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus Nieder- und Hochmooren mit eutrophen Seen u. Weihern im nahen Umkreis von Bad Schussenried und vielfältigen Verlandungsstadien der Weiher, Schwingrasen, Schilfröhrichte, Seggenrieder und Feuchtwiesen im weiteren Umkreis.

Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

4.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Süden grenzt das gem. § 33 NatSchG BW kartierte Waldbiotop "Feldgehölz Rohrwiesen O Bad Schussenried" (Nr. 2-7924-426-6512) an den Änderungsbereich an.
- Im Südosten liegen in einem Abstand von etwa 10 m das gem. § 30a LWaldG BW kartierte Waldbiotop "Erlengehölz in den Rohrwiesen" (Nr. 2-7924-426-2168) und in einem Abstand von etwa 25 m das gem. § 30

BNatSchG kartierte Biotop "Großseggen- und Röhrichtbestände nördl. Kürnbach (Holzhof)" (Nr. 1-7924-426-0014).

- Im Osten befinden sich in einem Abstand von etwa 35 m die gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope "Torfstichsukzession im Enzisholz (1)" (Nr. 2-7924-426-2172) und "Röhrichte, Seggenbestände und Weidengebüsche südl. Olzreute" (Nr. 1-7924-426-0012).
- Etwa 540 m nördlich befindet sich zudem das Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rißtal" (Nr. 4.26.037).
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.4 Biotopverbund:

- Bei den östlich angrenzenden Riedflächen handelt es sich laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" um mehrere Kernflächen und -räume im Biotopverbund feuchter Standorte. Über Suchräume sind diese Flächen mit dem umliegenden Kernflächen des "Olzreuter Sees" und "Niklassees", im Nordosten, sowie dem Bereich des Torfstichwaldes im "Olzreuter Ried", im Südosten, verbunden.
- Zur Evaluierung eventueller Beeinträchtigungen der Flächen des Biotopverbundes feuchter Standorte wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein artenschutzrechtliches Gutachten der Sieber Consult GmbH durchgeführt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich größtenteils um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Osten, angrenzend an den "Olzreutergraben" handelt es sich kleinflächig um Grünland. Im Nordosten befindet sich eine Retentionsfläche. Dort ist mit einem erhöhtem Artenvorkommen zu rechnen.

- Im Norden befindet sich eine Gehölzreihe in nordöstlich-südwestlicher Ausrichtung. Im Süden und Osten grenzen Waldstrukturen an den Änderungsbereich an. Diese Gehölze können u.a. von Greifvögeln als Anstandswarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Richtung Norden und südlich der Gehölze befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland bzw. Acker).
- Östlich des Änderungsbereichs verläuft der "Olzreutergraben". In diesem Bereich ist mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiger Bodenumbau, Einsaat von Kulturpflanzen) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.
- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere vorwiegend in Nord-Süd-Richtung relevant. Richtung Westen stellen die Landesstraße 275 und die angrenzenden Siedlungsstrukturen Barrierewirkung dar. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wird das Gebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen Biologen der Sieber Consult GmbH begangen.
- Dem Änderungsbereich kommt mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M1: 50.000) gehört das zu ändernde Gebiet überwiegend zur Einheit des Illensee-Beckensedimentes und ist von Feinsedimenten sowie Diamikten und Schottern alpiner und lokaler Provenienz in subglazial übertieften Becken oberhalb der Illensee-Hauptdiskontinuität aus dem Rheingletschervorstoß zum Altmoränen-Innenwall und

in proglazialen Eisstauseen geprägt. Der nördliche Bereich gehört zur Einheit des Niedermoor und ist von häufig zersetztem erdigen, lokal schluffig-tonigen Niedermoortorf mit Übergängen zum Anmoor oder Mudde, zum Teil mit Kalktuff- oder Wiesenkalkalgen geprägt. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich aus den schluffig-sandigen Beckensedimenten als vorherrschender Bodentyp tiefe Parabraunerden entwickelt. Im Norden hat sich ein mäßig tiefes bis tiefes Niedermoor aus Torf über Mudden und Beckensedimenten gebildet.

- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden (Acker) der Vorrangflur II. Der Änderungsbereich zeichnet sich größtenteils durch hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und haben daher eine gewisse Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildungsrate.
- Die natürlichen Bodenfunktionen werden gemäß dem Leitfaden "Bewertung von Boden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 23)" des LUBW wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Die Funktion der Böden im Änderungsbereich als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mit der Wertklasse "4" als sehr hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe wird mit Wertklasse "2,5" als mittel bis hoch bewertet.
- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit spiegelt die Ertragsfunktion wider. Böden mit einer sehr hohen Ertragsfunktion sollten grundsätzlich unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die im Änderungsbereich anstehenden Böden werden mit hoch (Wertklasse "3") bewertet. Da in der Region vorwiegend Böden der Vorrangflur II anstehen, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im hohen Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die anstehenden Böden zeigen hier keine hohe oder sehr hohe Bedeutung.
- Die Flächen der Parabraunerden sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Die Böden im Bereich der Retentionsfläche im Norden weisen eine geringe bis mittlere (1,5) Bodenfruchtbarkeit aus und sind daher ein weniger wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf. Die Funktion der Böden im Änderungsbereich als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mit der Wertklasse "3" als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte. Die Funktion als Filter und

Puffer für Schadstoffe wird mit Wertklasse "2,0" als mittel bewertet. Das Standortpotenzial für naturnahe Vegetation wird als hoch bis sehr hoch bewertet.

- Gemäß Angaben der Behörden ist im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche erfasst. Östlich angrenzend befinden sich laut Flächennutzungsplan Flächen für die Abfallversorgung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Etwa 5 m östlich verläuft mit dem "Olzreutergraben" ein Gewässer II. Ordnung.
- 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
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Bei derzeitiger Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Ackerflächen kann anfallendes Niederschlagswasser ungehindert über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}).

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

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

- Das Klima in Bad Schussenried ist gemäßigt und warm. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.000 mm relativ hoch. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,8°C.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es angrenzend zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Bad Schussenried liegt innerhalb des durch würmeiszeitliche Rheingletscher nördlich des Bodenseebeckens geprägten Naturraums "Oberschwäbisches Hügelland". Das von Jungmoränen überzogene Molassehügelland ist grundsätzlich durch typische Vorstoßformen des Rheingletschers (Drumlin) und durch die bei seinem Rückzug entstandenen Teilbecken gekennzeichnet. Die Becken selbst nehmen heute große, vielfach teilkultivierte Moorflächen bzw. in Verlandung begriffene Seen ein. Ein Beispiel hierfür stellt der 630 m nördlich des Änderungsbereiches liegende "Olzreuter See" dar.
- Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in östlicher Ortsrandlage des Hauptortes Bad Schussenried. Das Änderungsgebiet weist keine besondere Topographie auf und grenzt im Westen an die Landesstraße und darüber hinaus an das bestehende Gewerbegebiet an. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine ökologisch hochwertigen oder kulturhistorisch bedeutsamen Elemente vorhanden.

- Aufgrund der im Osten und Süden vorhandenen Gehölze bestehen hier keine weitläufigen Blickbeziehungen. Von Norden und Westen her ist Änderungsbereich gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück Nr. 139 (Gemarkung Schussenried) wird als Retentionsfläche genutzt.
- Wanderwege befinden sich nicht im oder angrenzend an den Änderungsbereich. Es besitzt keine nennenswerte Naherholungsfunktion.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des 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 1.145 kWh/m². Da das Gelände leicht nach Süden abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten aufgrund von sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung. Gasaustritte sind nicht zu erwarten. Das Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist möglich. Bohrtiefenbeschränkungen können bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

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

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

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

- 4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt das Ackerland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Ebenso die Retentionsfläche im Norden. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächenutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Durch die Lage des Änderungsbereiches östlich des Ortsrandes entsteht hier eine gewisse Barrierewirkung in Nord-Süd-Ausrichtung, sodass es für die Arten der angrenzenden Lebensräume u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen kann. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft im Bereich der Grünflächen eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Pflanzgebot, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Arten, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, Neupflanzung wegfallender Gehölze, insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen, gering reflektierende (< 6%) Photovoltaik-Module, in Übergangsbereichen nur Hecken aus Laubgehölzen) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraumverlustes zu reduzieren. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mindestens 0.15 m beibehalten, damit die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen erhalten und Zerschneidungseffekte verhindert werden. Des Weiteren sollte ein Waldabstand von mindestens 30 m eingehalten werden. Zum Schutz des Klimas wird die Nutzung erneuerbarer Energien empfohlen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und

Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger (versickerungsfähiger) Beläge für Stellplätze und untergeordneter Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, Minimierung der Masse des anfallenden) festzusetzen, um die entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu reduzieren.
- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Norden von "Gewerbliche Bauflächen (Planung) = Gewerbegebiet (GR)" zu "Landwirtschaft (Planung) bleibt das Flurstück Nr. 139 unversiegelt. Die Bodenfunktionen bleiben dort unberührt.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, extensive Dachbegrünung) festzusetzen, um die entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu reduzieren. Zur schadlosen Versickerung, Reinigung und Filterung von Niederschlagswasser bleibt der im Norden gelegene Retentionsbereich erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die geplante Bebauung fällt Abwasser im Änderungsbereich an. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Sammelkläranlage Bad Schussenried zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfällt, ist so weit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem nördlich gelegenen Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten.
- Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
- Durch die Versiegelung der Fläche erhöht sich die anfallende Abwassermenge Aufgrund der Neuversiegelung und des leicht abfallenden Geländes nach Südosten kann es zu einer Verstärkung von oberflächlichem Zufluss bei Starkregenereignissen kommen. Entsprechende Maßnahmen zur Minimierung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen der Gemeinde Bad Schussenried

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich größtenteils unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die großflächige Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Maßnahmen zur Verminderung und Minimierung (z.B. extensive Begrünung von Dächern, Fassadenbegrünung, Gehölzpflanzungen, Grünflächen) festgesetzt werden, um das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen zu verbessern, den baulich bedingten Aufheizungseffekt zu

reduzieren sowie die Kalt- und Frischluftproduktion in geringem Umfang zu erhalten. Staub und Luftschadstoffe können dadurch gefiltert und gebunden werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung im Bebauungsplan berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Pflanzungen sowie Bodenbeläge (teilversiegelnde Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/ stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren umzusetzen.
- Auch im zu ändernden Gebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Der Ortsrand wird in Richtung Osten verschoben und die Blickbeziehungen eingeschränkt.
- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen (Pflanzgebote, Pflanzliste mit landschaftstypischen und standortgerechten Gehölzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölze im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche) wird sichergestellt, dass eine ausreichende und naturnahe Durchgrünung hergestellt wird um Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern. Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann die Einbindung der Bebauung in das Umfeld noch verstärkt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung.
- Wanderwege und Naherholungsflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüchen und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Aufenthaltsqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, sodass 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".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des geplanten Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der parallel aufgestellte Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen

(z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher 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 Biberach.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete 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 der Gebäude und 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.

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des 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.

- Aufgrund der Topographie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Infolge der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg sind beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies dient insbesondere der CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden

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

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

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

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

Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt jedoch nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern.

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher 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 kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

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

- Pflanzgebot zur Entwicklung einer Ein- und Durchgrünung,
- Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze,
- Beschränkung von nichteinheimischen Gehölzen auf max. 5 % der Fläche,
- Ausschließliche Zulassung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen,
- Ausschluss von Gehölzen, welche als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten (speziell: Feuerbrand),
- Extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung von bis zu 20°,
- Einschränkungen in Bezug auf Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, welche mit Niederschlagswasser in Berührung kommen,
- Begrenzung der Gebäudehöhen,

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser),
- Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zu Photovoltaik-Module zum Schutz von nachtaktiven und wassergebundenen Insekten,
- Einrichtung eines Zaunes mit einem Mindestabstand von durchschnittlich 0,15 m zum Gelände zum Erhalt der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen,
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild),
- Begrenzung der Betriebszeiten sowie Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfestsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Mensch).

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Bühlwiesen" ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden sowie beim Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandlage.

4.2.4.4 Durch Änderung der Darstellung als "Gewerbliche Bauflächen (Planung) = Industriegebiet (GI)", "Landwirtschaft (Planung)" und "Grünfläche (Planung)" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderungen nicht mit unüberwindbaren Ereignissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf, für den sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Industriegebiet Bühlwiesen" muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

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

4.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, welcher durch Änderung in diesem Zuge an die Bedürfnisse der verbindlichen Bauleitplanung angepasst wird. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Gewerbebauflächen im Sinne eines Industriegebietes zu erschließen und so die Vergrößerung bestehender Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

4.2.5.2 Weitere Alternativen wurden durch die Gemeinde Bad Schussenried geprüft. So scheiden potenzielle Flächen wie die Fläche des ehemaligen Holzhofes oder die Fläche südlich der Bahnlinie aus. Die Fläche des ehemaligen Holzhofes scheidet aus, da dort ein Infrastrukturprojekt realisiert werden soll, für dessen Realisierung zwingend ein Bahnanschluss erforderlich ist. Die Fläche südlich der Bahnlinie ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht für eine Bebauung geeignet, da es sich um eine Moorfläche handelt

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

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

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

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

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Verordnung des Umweltministeriums über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) (Fassung vom 19. Dezember 2010, zuletzt aktualisiert am 25.03.2022)
- "Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

4.3.2.1 Um bei der Durchführung des parallel aufgestellten Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Bad Schussenried als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wieder-

holen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird am östlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Schussenried die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Bühlwiesen" geschaffen, welcher den Neubau eines Industriegebietes ermöglichen soll. Die Flächennutzungsplanänderung betrifft insgesamt einen 6,22 ha großen Bereich.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Ackerflächen am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bad Schussenried. Im Nordosten befindet sich eine Retentionsfläche (Flurstück 139 (Gemarkung Schussenried)). Das zu ändernde Gebiet befindet sich östlich des bestehenden Gewerbegebietes und der Landesstraße 275 sowie westlich des Olzreuter Rieds. Im Süden wird das Gebiet durch Waldstrukturen und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereiches).

4.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund des einzuhaltenden Abstandes und den zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine erhebliche Beeinträchtigung.

Etwa 625 m nördlich des Änderungsbereiches beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Bei Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandlage.

Durch die Eingrünung mithilfe von Grünflächen und Gehölzpflanzungen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden. Wasserdurchlässige Beläge und eine flächenschonende Bauweise dienen der Minderung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.

4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB und daher die detaillierte Bilanzierung des Eingriffes in die Natur und Landschaft und die ggf. erforderliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/ -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (UDO, Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Bad Schussenried
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Schriftliche Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Januar und Februar 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (mit Hinweisen zur Geotechnik), des Landratsamtes Biberach mit den Fachbereichen Naturschutz (zu Lage der Planung angrenzend an ein Waldbiotop und den Biotopverbund feuchter Standorte, Hinweis auf die Notwendigkeit eines artenschutzrechtlichen Gutachtens und zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung), des Naturschutzbeauftragten (zu fehlenden Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), des Wasserwirtschaftsamtes (zur Beschränkung für Erdwärme-

sonden, zur Abwasserbehandlung, zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und zur Nähe eines Fließgewässers), des Landwirtschaftsamtes (zum Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Flächen und zur Prüfung von Standortalternativen) (keine erheblichen Bedenken ggü. FNPä) und des Forstamtes (zum Waldabstand)

Erschließungsrelevante Daten**5.1.1 5**

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 6,22 ha

Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Gewerbliche Bauflächen (Planung) für Gewerbegebiete	Gewerbliche Bauflächen (Planung) für Industriegebiete	4,48 ha
Gewerbliche Bauflächen (Planung) für Gewerbegebiete	Fläche für die Landwirtschaft	0,50 ha
Gewerbliche Bauflächen (Planung) für Gewerbegebiete	Grünfläche	0,22 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Bauflächen (Planung) für Industriegebiete	0,48 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche	0,54 ha

Blick von Norden auf die bestehende Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Nordwesten auf die bestehende Fläche für die Landwirtschaft



Blick auf die Kompensationsfläche



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Bad Schussenried, den

 (Achim Deinet, Bürgermeister)

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

Die Genehmigung des Landratsamtes Biberach erfolgte am mit Bescheid vom , Nr. bzw. mit Schreiben vom

Bad Schussenried, den

 (Achim Deinet, Bürgermeister)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Bühlwiesen" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Schussenried, den

.....

(Achim Deinet, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.05.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Christopher Berberich
Recht und Projektleitung	Roman Adler
Stadtplanung	Ulrike Dintzer
Landschaftsplanung	Anja Speckle
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Roman Adler)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planer.