SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung



Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende
7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 02.04.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

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

1.1 Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" 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 02.08.2023 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Im Geltungsbereich wurden Gehölze in einem markanten Raster gepflanzt. Es sollte geklärt werden, ob diese Pflanzung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurde. Sollte dies der Fall sein, ist dieser Ausgleich an anderer Stelle zu ersetzen und ein entsprechender Time-Lag anzusetzen. Die Gemeinde Wolpertswende hat im Nachgang des Termines zur frühzeitigen Behördenunterrichtung geprüft, ob es sich hierbei um eine Ausgleichsfläche handelt. Dies ist nicht der Fall. Die Aussage in der Stellungnahme des BUND-Ortsverband Schenkenwald, es handle sich um eine Ausgleichsfläche für Baumfällungen für Urnenwände, ist daher nicht korrekt. Die Rodung der Bäume wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf üblichem Weg berücksichtigt und ausgeglichen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem 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 Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

Durch die Darstellung von "Wohnbauflächen" und "Öffentlichen Parkierungsflächen" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann 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 der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen im näheren Umfeld des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Artenaufkommen zu rechnen, die nähere Untersuchungen erfordern. So sind tiefergehende Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen nicht nur innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, sondern auch der umgebenden Gehölzstrukturen. Auch die Aussegnungshalle ist in Bezug auf Fledermausvorkommen hin zu untersuchen. Da ein Zauneidechsenvorkommen im Bereich des angrenzenden Lagerplatzes des Bauhofs nicht ausgeschlossen werden kann, ist auch in Bezug auf ein Zauneidechsenvorkommen mindestens eine Relevanzbegehung durchzuführen.

Stellungnahme vom 05.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Aus den vorlegten Unterlagen ergibt sich keine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde gegeben ist. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 12.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Grundsätzlich gibt es keine Einwände, die eine Umwandlung von öffentlicher Grünfläche zu Wohnbaufläche im vorliegenden Geltungsbereich ausschließen würden. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. notwendige Einschränkungen sich auf verbindlicher Bauleitplanungsebene ergeben können, wenn detaillierte zeichnerische Planunterlagen vorliegen. Die Erkenntnisse aus dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten (Sieber Consult GmbH, 04.10.2023) sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans zu integrieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus naturschutzfachlicher Sicht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich keine Einwände gibt. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass es nach Vorliegen detaillierter Planunterlagen gegebenenfalls zu notwendigen Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kommen kann. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Sieber Consult GmbH, 04.10.2023) werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und entsprechend in den Bebauungsplan integriert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland mit Baumpflanzungen, Wegeführungen und Streuobstgehölzen am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die überplanten Flächen werden auch durch von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher).
- Entlang des "Friedhofweges" stocken Obstbäume mittleren Alters, denen eine Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Arten zukommt. Aufgrund des geringen Alters der Bäume sowie der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna jedoch vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Die im zentralen Plangebiet vorhande-

nen Bäume sind noch zu jung, um artenschutzrechtliche Relevanz zu besitzen. Die Gehölzbestände im Norden und Nordosten des Plangebietes stellen das ökologisch hochwertigste Element dar.

- Innerhalb des Geltungsbereiches liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz). Allerdings grenzt im Südwesten Wald unmittelbar an das Plangebiet an. Insofern werden durch das Bauleitplanverfahren forstfachliche/-rechtliche Belange nicht direkt berührt.
- Die Gehölzbestände fungieren im Zusammenspiel als lineares Biotopelement und als Verbindungsachse zu den westlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Waldbeständen. Hierdurch ist eine Verzahnung des Plangebietes mit der freien Landschaft in westliche und südliche Richtung gegeben.
- Nordwestlich des überplanten Gebietes liegen Tennisplätze, nördlich das Friedhofsgelände und östlich bestehende Wohnbebauung. Hierdurch sind in diese Richtungen die Durchgängigkeit und Wandermöglichkeiten für flugunfähige Tiere bereits stark eingeschränkt. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die angrenzende Wohnbebauung lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Um zu überprüfen, ob im Plangebiet und dessen Umgebung artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet von Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und untersucht. Dabei fanden sich innerhalb des Plangebiets keine für geschützte Arten relevanten Strukturen und auch ein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse oder Vögel konnte nicht festgestellt werden. Auch für Reptilien besteht lediglich eine bedingte Eignung und es konnten keine Individuen festgestellt werden. Die umfangreichen Ergebnisse zu den jeweiligen Artengruppen (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien) und zu den Höhlenbaumkartierungen sind in den Ziffern 5 bis 8 des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 04.10.2023 zu entnehmen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes und der zentralen, nördlichen und nordöstlichen Gehölzbestände vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon keine besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die Obstbäume entlang des "Friedhofweges" bleiben im Zuge der Planung erhalten (siehe Aufzählung unten).
- Das Gebiet kann in Zukunft 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 (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Be-

reiche 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 Südwesten grenzt Wald im Sinne von § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz) unmittelbar an das Plangebiet an. Hierdurch ist eine indirekte Waldbetroffenheit gegeben. Von der Waldgrenze ausgehend ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO von baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäuden ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Waldabstand ist entsprechend hinweislich aufzunehmen und in der Planzeichnung darzustellen.
- Hinsichtlich des Biotopverbundes wird die Riegelwirkung der nördlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Bestandsbebauung weiter verstärkt. Durch den anteiligen Verlust der Gehölzbestände im Gebiet wird die Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund reduziert. Durch den Erhalt der entlang des "Friedhofweges" vorkommenden Gehölze bleibt ein Mindestmaß an ökologischer Verzahnung des Plangebietes mit der freien Landschaft in westliche und südliche Richtung erhalten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
    - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen
    - Erhalt bestehender Gehölze
    - Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sollte mindestens ein Laubbaum aus einer festgesetzten Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden
    - Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (festzusetzende Pflanzliste)
    - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein
    - Unzulässig sein sollten Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten
    - Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sein, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten sollten maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen

- Es sollten nur Photovoltaikmodule zulässig sein, die einen Brechungsindex von ≤ 1,26 aufweisen und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass Insekten die Module mit Wasser verwechseln
- Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (Hinweis auf § 9 Abs. 1 S. 1 LBO)

– Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur von Fledermäusen zu vermeiden, ist die Beleuchtung der Gehölze am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets zu unterlassen. Sollte eine Beleuchtung etwa aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sein, so ist diese so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z. B. Bewegungsmelder). Zudem sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden und eine angemessene Bepflanzung ist empfehlenswert, um eine Beleuchtung der Leitstruktur verhindert. Bei Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachgutachten aufgeführten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen lässt sich ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 04.10.2023).
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer 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 der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Niedermoorböden. Im Bebauungsplan ist auf die erschwerte Bebaubarkeit sowie auf eine erhöhte Erschwernis der Bodenverwertung hinzuweisen.

Stellungnahme vom 19.12.2023 zur Fassung vom 02.08.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter https:// maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Ein-

griffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann unter https://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Am Friedhof, 7. Änderung" hat das LGRB mit dem Schreiben Az. 2511 // 22-05320 vom 07.12.2022 zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:

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 Niedermoorablagerungen und Hasenweiler-Beckensedimenten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geotechnik wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet.

Stellungnahme:

Boden

Wie bereits in der bodenkundlichen Stellungnahme vom 07.12.2022 (LGRB-Az. 2511 // 22-05320) geschrieben, sind nach der Bodenkundlichen Karte 1 : 50.000 (https://maps.lgrb-bw.de/) größtenteils Niedermoorböden (Kartiereinheit U153) betroffen.

Aufgrund der Hinweise auf Moorböden (Torf) im geotechnischen Bericht zum Plangebiet wird eine bodenkundliche Kartierung zur Klärung der Betroffenheit

von Niedermoorböden dringend angeraten. Ein geotechnisches Gutachten ist für eine bodenkundliche Beurteilung des Standorts und besonders der vorkommenden Niedermoorböden nicht geeignet.

Da Moorböden aufgrund ihrer Funktion als klimarelevante CO2-Speicher sowie als Natur- und Kulturarchive (vgl. dazu LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) besonderes schutzwürdig sind, ist ein alternativer Standort für das geplante Vorhaben zu empfehlen. Die Versiegelung solcher Böden stellt ein besonders hohes Konfliktpotential dar, da ein direkter ökologischer Ausgleich für den Verlust von Moorflächen hinsichtlich ihrer klimarelevanten Stellung im Ökosystem nicht möglich ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Boden und der Verweis auf die bodenkundliche Stellungnahme vom 07.12.2022 (LGRB-Az. 2511 // 22-05320) wird zur Kenntnis genommen.

Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes hinsichtlich der, laut Bodenkundliche Karte (M 1 : 50.000) vorkommenden Moorböden (Torf) wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die Empfehlung einer bodenkundlichen Kartierung zur Klärung der Betroffenheit von Niedermoorböden wird in den Textteil der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" unter Ziffer 4.2.3.3 ergänzt.

An der Standortwahl der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund der konkreten Planung zur Errichtung von Seniorenwohnungen, der vorhandenen Erschließung über den bestehenden Friedhof, der fußläufigen Erreichbarkeit zum Ortskern und der Besitzverhältnisse der Flächen festgehalten.

Stellungnahme:

Mineralische Rohstoffe

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Stellungnahme:

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet derzeit keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB stattfindet.

Stellungnahme:

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet liegt und nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen betroffen ist.

Stellungnahme:

Geotopschutz

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes durch die Planung nicht tangiert werden.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 05.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Boden und Wasser:

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Belange von Boden und Wasser ergeben sich keine Anregungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Belange von Boden und Wasser keine Anregungen vorgebracht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 12.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Nach § 5 Abs. 3 Ziff. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan nur Flächen, die für bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Eine Kennzeichnung der Altablagerung Friedhof Mochenwangen im Plan ist nicht erforderlich, da die Altablagerung aufgrund fehlender Hinweise für das Vorliegen einer Altlast nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass nach § 5 Abs. 3 Ziff. 3 BauGB im Flächennutzungsplan nur Flächen, die für bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden sollen, wird zur Kenntnis genommen. Dass eine Kennzeichnung der Altablagerung Friedhof Mochenwangen im Plan nicht erforderlich ist, wird begrüßt. Der Textteil unter Ziffer 4.2.3.3 und die Planzeichnung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 12.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Auf die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022 - Bodenschutz, sowie auf die Stellungnahme der vorhergehenden Behördenbeteiligung wird verwiesen.

Anhang

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022 – Bodenschutz und die Stellungnahme vorhergehenden Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht handelt es sich laut der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1:50.000) beim größten Teil des Geltungsbereiches um die geologische Einheit "Niedermoor" (Niedermoortorf, häufig zersetzt und erdig, lokal schluffig-tonig, Übergang in Anmoor oder Mudde, z. T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen, dunkelbraun bis schwarzbraun). Der übrige Bereich wird der geologischen Einheit "Hasenweiler-Beckensediment" (Glaziolakustrine Feinsedimente (waterlain till) und eingelagerte gravitative Ablagerungen sowie ggf. auflagernde holozäne Seesedimente der Hasenweiler Formation) zugeordnet.
- Hieraus haben sich laut Bodenübersichtskarte (M 1:200.000) hauptsächlich Parabraunerden gebildet.
- Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Bodenkundlichen Einheit nach der Bodenkarte (M 1:50.000) des LGRB:
    - Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden im überwiegenden Teil des Plangebiets eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (4) zu. Im untergeordneten südlichen Teil weisen die Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation auf.
    - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im überwiegenden Teil mit gering bis mittel (1,5) und im südlichen Teil mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
    - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden im überwiegenden Teil unter landwirtschaftlicher Nutzung eine hohe Bedeutung (3,0), den Böden im südlichen Teil kommt eine mittlere Bedeutung (2,0) zu.

- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere Bedeutung (2,0) und den Böden im südlichen Teil eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) zu.
- Insgesamt kommt den Böden im überwiegenden Teil des Plangebiets aufgrund der hohen bis sehr hohen Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation eine sehr hohe Bedeutung zu. Lediglich dem kleinen südlichen Teil kommt eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.

– Den Böden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
– Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
– Für das überplante Gebiet sind keine Georisiken bekannt.
– Die Böden im Plangebiet werden großflächig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
– Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen der Altablagerung Friedhof Mochenwangen. Die Flächen wurden im Rahmen der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte als Altablagerung erhoben. Es handelt sich um Geländeverfüllungen mit unbekanntem Material im Zuge des Friedhofausbaus. Da keine Hinweise auf die Ablagerung von Siedlungs- und Gewerbeabfällen vorliegen besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Deshalb erfolgt eine Einstufung der Altablagerung in ‚A‘, das heißt die Altablagerung wird aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden und die Informationen werden archiviert.
– Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

– 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. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
– Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
– Die Änderung könnte aufgrund eines teilweise eingeschränkt tragfähigen Untergrundes im Bereich der Niedermoorböden mit erheblichen Eingriffen

in den Boden verbunden sein. Daher wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder auf Baugenehmigungsebene eine bodenkundliche Kartierung zur Klärung der Betroffenheit von Niedermoorböden empfohlen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
    - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein
    - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden
    - Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (Hinweis auf § 9 Abs. 1 S. 1 LBO)
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen des Bebauungsplanes sollten unter dem Punkt "Bodenschutz" Hinweise und Handlungsempfehlungen aufgenommen werden.
- Laut Auskunft der Behörden ist eine Kennzeichnung der Altablagerung Friedhof Mochenwangen im Plan nicht erforderlich, da die Altablagerung

aufgrund fehlender Hinweise für das Vorliegen einer Altlast nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. Trotz der Einstufung der Altablagerung Friedhof Mochenwangen in ‚A', diese also aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden ist und die Informationen archiviert wurden, verbleibt ein gewisses Restrisiko. Eine Garantie für die gänzliche Freiheit des Grundstücks von Schadstoffverunreinigungen kann nicht gegeben werden. Sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist der zuständige Fachbereich im Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher 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 der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vor.
- Westlich und südwestlich unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angrenzend verlief die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes "Bilgäcker" (Nr. 436110), Wasserschutzzone II (siehe Planzeichnung). Das Wasserschutzgebiet wurde am 11.05.2021 aufgehoben.
- 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.
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen.

- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des Umfangs der geplanten Bebauung sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
    - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein
    - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden
    - Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (Hinweis auf § 9 Abs. 1 S. 1 LBO)
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächig über diese ab.
- Die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser.
- Aufgrund des nahezu ebenen Geländes ist die Gefahr durch oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen eher gering.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg.

- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Mulden-versickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an den Wasserversorgungsverband Schussental-Rotachtal, Berg.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Planung.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Auch wenn das Gelände nahezu eben ist, kann es in Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen zu oberflächigem Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, sind Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufzunehmen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

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 der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei 8,8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei ca. 1.101 mm.

- Die offenen Flächen des Plangebietes tragen geringfügig zu lokalen Kaltluftproduktion und damit zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs jedoch nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Die vorkommenden Gehölzbestände produzieren Sauerstoff und tragen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.
- Das Plangebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Südlich und nordwestlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der geringen Flächengröße, der verbleibenden offenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Die Gehölzbestände gehen teilweise verloren, inklusive ihrer Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Wenn ein Teil der Bestände erhalten werden kann und Neupflanzungen festgesetzt werden (siehe Aufzählung unten), können die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die südlich und nordwestlich der Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-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 das Plangebiet 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.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
    - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen
    - Erhalt bestehender Gehölze
    - Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sollte mindestens ein Laubbaum aus einer festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden
    - Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (festzusetzende Pflanzliste)
    - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein
    - Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (Hinweis auf § 9 Abs. 1 S. 1 LBO)
- Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- 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 der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

- Wolpertswende liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Bodenseebeckens innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". 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 2,5 km nordwestlich des Plangebietes liegende "Vorsee" dar.
- Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche mit Baumpflanzungen, Wegeführungen und Streuobstgehölzen am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende.
- Die Gehölzbestände innerhalb des überplanten Bereiches stellen ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente dar und fungieren für das Ortsbild bedeutend als strukturgebendes Element.
- Nordwestlich des überplanten Gebietes liegen Tennisplätze, nördlich das Friedhofsgelände und östlich bestehende Wohnbebauung. In diese Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit ins Plangebiet eingeschränkt. Gleiches gilt in westliche Richtung aufgrund der hier stockenden Waldflächen. Weitgehend uneingeschränkte Sichtbeziehungen bestehen lediglich nach Süden in die freie Landschaft.
- Das Plangebiet ist aufgrund des nahezu ebenen Geländes nicht exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in Ortsrandlage verloren gehen und der Ortsrand geringfügig nach Süden verlagert wird.
- Durch den anteiligen Verlust der Gehölzbestände gehen ökologisch hochwertige oder kulturlandschaftlich bedeutende Elemente im Zuge des Vorhabens verloren. Ein Teil der Gehölze sollte jedoch erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden (siehe Aufzählung unten).
- In nordwestliche und nördliche Richtung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes, da die Blickbeziehungen und die Einsehbarkeiten aus diesen Richtungen eingeschränkt sind. Die Wahrnehmung des Ortsrandes wird aus südlicher Richtung aufgrund der

hier gegebenen Einsehbarkeiten durch die geplante Bebauung beeinträchtigt, die Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen jedoch auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
    - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen
    - Erhalt bestehender Gehölze
    - Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sollte mindestens ein Laubbaum aus einer festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden
    - Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (festzusetzende Pflanzliste)
    - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein
    - Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (Hinweis auf § 9 Abs. 1 S. 1 LBO)
– 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 der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Auf das Plangebiet wirken die Sportlärmimmissionen der nördlich gelegenen Tennisplätze, die Gewerbelärmimmissionen des nördlich angrenzenden Lagerplatzes des Bauhofs sowie die Lärmimmissionen des westlich befindlichen Bikeparks (Pumptrack) ein.

Gemäß Landratsamt Ravensburg ist durch die Nutzung der Tennisplätze mit keinen Konflikten im Plangebiet zu rechnen und eine schalltechnische Untersuchung diesbezüglich nicht erforderlich.

Insofern der Bikepark nicht als Jugendtreffpunkt genutzt wird bzw. dieser nicht von der Gemeinde Wolpertswende als Jugendtreffpunkt vorgesehen und unterstützt wird, ist keine Untersuchung der Lärmimmissionen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass durch die übliche Nutzung des Bikeparks

mit keinen immissionsschutzfachlichen Konflikten im Plangebiet zu rechnen ist.

Die Lagerfläche des Bauhofes wird eher selten zur Be- und Entladung von Materialien genutzt. Auf der Fläche erfolgen somit lediglich wenige Lkw- Bewegungen bzw. Be- und Entladungen innerhalb des Tageszeitraumes (6:00 bis 22:00 Uhr). Eine nächtliche Nutzung findet nicht statt. Daher ist hinsichtlich der Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes mit keinen Konflikten zu rechnen.

Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums ist jedoch davon auszugehen, dass bei einem Abkippvorgang (ca. $L_{W,max}$ = 114 dB(A)) ein Abstand von ca. 10-11 m zur nächstgelegenen Wohnnutzung erforderlich ist.

Insofern der Abstand von 11 m zwischen den Wohnnutzungen und den Abkippvorgängen eingehalten wird, kann auf eine detaillierte schalltechnische Untersuchung verzichtet werden.

Die immissionsschutzfachliche Situation ist im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich darzulegen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Bedeutung für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Ortsrandlage, der vorhandenen Grünstrukturen und des im Westen vorhandenen Feldweges eine gewisse Erholungseignung für die Anwohnerschaft (Spaziergänge, Gassi-Runden) und ist für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Südlich und nordwestlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, von denen es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen kann.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren.
- Im Gegenzug wird neuer Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der geringen Flächengröße, der verbleibenden offenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Durch die Bebauung kann das Plangebiet selbst nicht mehr für die Naherholung genutzt werden. Allerdings kann der "Friedhofweg" nach wie vor als Wegeverbindung in die freie Landschaft genutzt werden (Spaziergänge, Gassi-Runden). Durch grünordnerische Festsetzungen (siehe Aufzählung unten) können die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Ortsbild reduziert werden.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die südlich und nordwestlich der Planung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlenen, grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
- 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 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. 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 Flächenneuversiegelung wird zudem 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".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu den zulässigen Lampentypen aufgenommen werden (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- 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. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- 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 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.

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 Planung 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 der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

– Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

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

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten 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 der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, 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 wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 198 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 51 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

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
- Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen werden.
- Aufgrund der nahezu ebenen Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie und Windenergie werden empfohlen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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 der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall 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 der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Die randlichen Streuobstbäume werden erhalten. Eine Betroffenheit der Vorgaben gem. § 33a NatSchG BW ist daher nicht gegeben.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Etwa 200 m östlich des Änderungsbereichs, im Bereich der Schussen sowie etwa 680 m nordwestlich am Kummenbach befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich vor allem um das zusammenhängende und verzweigte Gewässersystem der Schussen und einer Vielzahl an Nebenbächen. Kennzeichnend für das meist schmal entlang von Fließgewässern abgegrenzte FFH-Gebiet sind alte Auenwälder, strukturreiche Eichen-Hainbuchenwälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebiets zur Wohnbebauung, der Entfernung und der bereits dazwischenliegenden bestehenden Wohnbebauung kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine Natura 2000-Vorprüfung oder eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Wald in Erlen SW Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3413) befindet sich etwa 5 m westlich des Geltungsbereiches. Innerhalb des genannten Waldbiotops befindet sich in ca. 60 m Entfernung das Waldbiotop "Toteisloch SW Mochenwangen (1)" (Nr. 2-8123-436-3414) sowie in ca. 140 m und 220 m Entfernung die zwei Teilflächen des Waldbiotops "Toteisloch SW Mochenwangen (2)" (Nr. 2-8123-436-3417).
- Ein weiteres gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop "Feuchtgebiet Erlen" (Nr. 1-8123-436-0261) befindet sich in ca. 125 m Entfernung.
- Weitere Biotope finden sich im größeren Umfeld des Änderungsbereichs. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Ca. 80 m südlich des Geltungsbereichs und ca. 140 m östlich jenseits der zwischenliegenden Wohnbebauung befinden sich zwei Kernflächen im Biotopverbund mittlerer Standorte des "Landesweiten Biotopverbundes". Bei beiden Flächen handelt es sich um Streuobstwiesen. Ca. 120 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte. Dabei handelt es sich um einen kleinen Bach und daran angrenzende Feuchtwiesen. In die umliegenden Kernflächen wird im Zuge der Planung nicht eingegriffen. Jedoch gehen junge (Streuobst-)bäume im Zuge der

Planung verloren. Diese können zwischen den Kernflächen als verbindende Strukturen dienen (siehe hierzu auch Ziffern 4.2.1.1 und 4.2.3.2).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Stellungnahme vom 05.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der als Satzung beschlossenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (ohne Kap. 4.2 Energie) durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Staatsanzeiger am 24.11.2023 ist die Gesamtfortschreibung des Regionalplans (RP B-O) rechtsverbindlich geworden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Rechtsverbindlichkeit der Fortschreibung des Regionalplans wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Nach Plansatz 2.4.0 Z (2) ist die Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale sowie durch flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

Nach dem hier vorliegenden Luftbild bestehen im Gemeindegebiet noch unbebaute Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, sodass diese vorrangig in Anspruch zu nehmen sind. Beispielhaft genannt sei die Fläche südlich des Gewerbegebietes Erlen – Abschnitt I. Es sind aber auch noch weitere im Norden vorhanden.

Die Idee Seniorenwohnungen mit dem Ziel anzubieten, die derzeit von diesen besetzten Häuser und Wohnungen im Gemeindegebiet für jüngere Generationen zu generieren ist im Sinne der Innenentwicklung und des Flächensparens zu begrüßen.

Unklar bleibt allerdings, warum es hierfür eine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen wird und nicht bereits für den Bedarf bestehende Wohnbauflächen genutzt werden können. Um nicht gegen das Planziel des Bedarfsnachweises PS 2.4.1 Z (3) zu verstoßen wäre auch möglich im Hinblick auf die Flächenbilanz des FNPs die zusätzliche Fläche des Planungsgebietes in Höhe von rd. 0,76 ha an einer anderen Stelle aus dem FNP herauszunehmen.

Die Seniorenwohnungen an sich werden aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde nicht als besonderer Bedarf angesehen. Senioren sind Ausfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Den Gemeinden wird ein zu-

sätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem Belegungsdichterückgang wegen des demografisch bedingten Prozesses zugestanden der sich in einem fiktiven Zuschlag beim Einwohnerzuwachs niederschlägt. Der Bau von Seniorenwohnungen stellt eine strategisch notwendige Handlung der Gemeinden dar, um Flächenpotenziale aus bestehender Wohnbebauung verfügbar zu machen. Ein besonderer Flächenbedarf ergibt sich daraus nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regierungspräsidium Tübingen die geplanten Seniorenwohnungen nicht als besonderen Bedarf anerkennt und der Bedarf an einer weiteren Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nachzuweisen ist.

Der Gemeinde ist bekannt, dass eine Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale sowie durch flächeneffiziente Nutzung und eine angemessene verdichtete Bauweise verringert werden soll. Mit dem Konzept der Errichtung der Seniorenwohnungen möchte die Gemeinde insbesondere Innenentwicklungspotenziale freisetzen und Wohnräume für junge Familien schaffen, da Senior*innen häufig bis zu ihrem Umzug in eine Pflegeeinrichtung in ihren oftmals überdimensionierten Häusern bleiben.

Geplant ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die Errichtung von Kleinsthäusern. Der Maßgabe der flächeneffizienten Nutzung von Flächen und einer angemessenen verdichteten Bauweise wird die Gemeinde daher gerecht.

Die Gemeinde würde gerne unbebaute Wohnbauflächen für die Umsetzung des Projekts nutzen, doch leider gibt es im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende im Ortsteil Mochenwangen nur noch zwei unbebaute Wohnbauflächen.

Die angesprochene Fläche südlich des Gewerbegebiets Erlen ist zwar noch nicht bebaut, allerdings ist der Flächenzuschnitt ungünstig. Die Fläche wird durch ein Biotop zerschnitten und größere Kubaturen wären auf dieser Fläche nicht umsetzbar. Darüber hinaus befindet sich die Fläche derzeit im Privateigentum und es besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung. Der Gemeindeverwaltungsverband wird bei dieser Fläche über eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan beraten.

Eine weitere unbebaute Wohnbaufläche befindet sich nordwestlich des Gewerbegebietes Erlen. Hier waren in der Vergangenheit Container zur temporären Flüchtlingsunterbringung stationiert. Derzeit zieht die Gemeinde an diesem Standort eine langfristige Lösung in Erwägung und überlegt auf der Fläche eine dauerhafte Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Die Fläche steht daher momentan für anderweitige Planungen nicht zur Verfügung.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben das Konzept der Gemeinde begrüßt und an dieser Stelle den besonderen Bedarf der Gemeinde für die geplante Wohnform sieht,

wodurch aus ihrer Sicht für diese Planung kein weiterer Bedarfsnachweis notwendig ist.

Der Gemeinde stehen daher keine anderweitigen Flächen zur Verfügung und hält an diesem Grund an der Neuausweisung dieser Wohnbaufläche fest.

Stellungnahme vom 14.12.2023 zur Fassung vom 02.08.2023 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Die Fortschreibung des Regionalplans wurde am 6. September 2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt. Der Beitrittsbeschluss der Verbandsversammlung wurde am 25. Oktober 2023 gefasst. Mit der Bekanntmachung am 24. November 2023 wurde der Regionalplan verbindlich. Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Rechtsverbindlichkeit der Fortschreibung des Regionalplans wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Der Regionalverband begrüßt die geplante Wohnbebauung (u.a. Mehrfamilienhäuser) und die geplante Wohnform (Seniorenwohnen). Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan (Punkt 3.2.3.7) fehlt es in der Gemeinde an geeigneten altersgerechten Wohnungen, wodurch die geplanten Seniorenwohnungen einen besonderen Bedarf in der Gemeinde Wolpertswende darstellen.

Vor der Ausweisung von zusätzlichen unverbauten Flächen im Außenbereich für Wohnbebauung sind ein Bedarfsnachweis gem. PS 2.4.1 Z (3) zu erbringen und die unter PS 2.5.0 Z (3) genannten Potenzialflächen vorrangig zu nutzen. Eine über diese Potenzialflächen hinausgehende Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen ist zulässig, wenn gleichzeitig an anderer Stelle bauplanungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen zurückgenommen werden (Flächentausch) oder ein Bedarf nachgewiesen wird der über die vorhandenen und verfügbaren Potenzialflächen hinausgeht.

Der Regionalverband sieht an dieser Stelle den besonderen Bedarf der Gemeinde für die geplante Wohnform von Seniorenwohnungen nachgewiesen, wodurch für diese Planung kein weiterer Bedarfsnachweis notwendig ist.

Der Regionalverband bringt zum genannten Vorhaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarfsnachweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Bedarfs wird auf die Abwägung unter Ziffer 1.3.4 dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.

Der Gemeindeverwaltungsverband begrüßt, dass der Regionalverband den besonderen Bedarf der Gemeinde für die geplante Wohnform Seniorenwohnungen anerkennt und für diese Planung keinen weiteren Bedarfsnachweis als notwendig erachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.04.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.3 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 05.2008, zuletzt geändert am 07.06.2016):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Friedhof" dargestellt. Zudem wird im östlichen Teil eine "Altablagerung Altstandorte (Flächenabgrenzung)" dargestellt. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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 02.08.2023 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Die Anwendungsvoraussetzung für eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB liegen nicht vor, da hierfür die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen sind.

Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Stellungnahme vom 12.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Hinweise

Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Stellungnahme vom 05.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenbau:

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen werden keine Einwendungen erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass hinsichtlich der Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen keine Einwendungen vorgebracht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Südwestlich des Geltungsbereiches grenzt direkt eine Waldfläche an. Hier wäre grundsätzlich ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist mit der Forstbehörde zu klären, ob der Baumbestand sowie die Bodenverhältnisse eine Reduzierung des Waldabstandes möglich machen würden.

Stellungnahme vom 05.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

Zu den im Rahmen der formellen Anhörung elektronisch zur Verfügung gestellten Unterlagen äußert sich die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg wie folgt.

Im Geltungsbereich der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof", liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Daher sind forstrechtliche Belange nicht direkt betroffen.

Allerdings grenzt Wald gemäß § 2 LWaldG im Südwesten an den Geltungsbereich an, somit sind forstrechtliche/-fachliche Belange indirekt betroffen.



Auf diese mittelbare Waldbetroffenheit (bzgl. Waldabstand) wurde bereits in der Stellungnahme vom 12.12.2022 - im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens - hingewiesen.

Die höhere Forstbehörde begrüßt, dass nun im vorliegenden Textteil zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 02.08.2023 unter Punkt 4.2.3.2 der Begründung die geltende Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 LBO bereits mitaufgenommen wurde. Im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ist der Waldabstand von 30 m entsprechend zu berücksichtigen und in die Planunterlagen mit aufzunehmen.

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg erhält Kenntnis von diesem Schreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass im Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG vorliegt und daher keine forstlichen Belange direkt betroffen sind wird zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls wird der Verweis auf eine indirekte Betroffenheit des südwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wald gem. § 2 LWaldG und der Verweis auf die Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Kenntnis genommen. Wie beschrieben, wurde der im Südwesten angrenzende Wald im Sinne des § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz) in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung bereits aufgenommen. Der erforderliche Waldabstand von 30 m wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und in die Planunterlagen aufgenommen.

Stellungnahme vom 12.01.2024 zur Fassung vom 02.08.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Von der 7. Änderung des FNP im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans "Am Friedhof" Gemarkung Wolpertswende ist kein Wald im Sinne von

§ 2 LWaldG betroffen. Allerdings gibt es eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) festgelegten Waldabstand. Zwischen der Grenze des Waldflurstücks Nr. 1570 und der geplanten Bebauung des Flurstücks Nr. 1566 wird auf die Einhaltung des Waldabstands von 30 m hingewiesen. Bitte nehmen Sie den 30-Meter-Waldabstandsbereich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Karte zum Bebauungsplan auf.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen ist wird zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls wird der Verweis auf eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) festgelegten Waldabstand zur Kenntnis genommen. Der zwischen der Grenze des Waldflst.-Nr. 1570 und der geplanten Bebauung des Flst.-Nr. 1566 erforderliche Waldabstand von 30 m wird wie gefordert auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planunterlagen zum entsprechenden Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Stellungnahme vom 23.11.2023 zur Fassung vom 02.08.2023 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom

erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.

Anhang

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich befinden. Die Ausführungen zu einem möglichen Ausbau sowie den Verfahrensschritten werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Friedhof" zu ändern, um auf diesen Flächen Seniorenwohnungen zu errichten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels besteht auch in der Gemeinde Wolpertswende ein besonderes Erfordernis, seniorengerechten Wohnraum zu schaffen. Bislang konnte beobachtet werden, das Senior*innen häufig bis zu ihrem Umzug in eine Pflegeeinrichtung in ihren häufig für den Bedarf überdimensionierten Häusern im Ort geblieben sind. Gleichzeitig fehlt es in der Gemeinde an genau diesem Wohnraum für junge Familien. Um hierfür eine Lösung zu schaffen, soll am südlichen Ortsrand Wohnbaufläche für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, die für diesen Zweck den Senior*innen angeboten werden sollen. Darüber hinaus sollen auch ein paar wenige kleine Baugrundstücke für die Errichtung von Kleinsthäusern als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Um die Änderung des Bebauungsplanes für die beschriebenen Nutzungen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende im Parallelverfahren erforderlich.

Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich um einen Bereich, der derzeit dem Friedhof zugehörig ist und für den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Fläche für Friedwald" festgesetzt ist. Diese Fläche wird jedoch von der Gemeinde Wolpertswende nicht mehr benötigt. Stattdessen soll die Fläche für den dringend benötigten Seniorenwohnraum nutzbar gemacht werden.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Die überplanten Flächen befinden sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Friedhof". Die derzeit festgesetzte Nutzung "Friedwald" wurde jedoch nie umgesetzt und entspricht nicht mehr dem planerischen Willen der Gemeinde. Da die Fläche bereits über den bestehenden Friedhof gut erschlossen ist und in fußläufiger Erreichbarkeit zum Ortskern liegt, bietet sich die Fläche jedoch besonders gut für eine bauliche Entwicklung an. Darüber hinaus ist sie derzeit im Besitz der Gemeinde Wolpertswende und kann deshalb kurzfristig überplant werden.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof"). 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.

.....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. J. Kiechle)