SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung



Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende
8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 19.10.2023
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 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin" 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 Umweltbelange wurden bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

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

Äußerung:

Nördlich des Grundstücks Flst.-Nr. 1302/1 befindet sich ein in Südwest-Nordost-Richtung verlaufender Wildtierkorridor gem. § 22 NatSchG BW. Durch die vom Plangebiet ausgehenden Lärm- und Lichtimmissionen liegt eine indirekte Betroffenheit vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es durch die ohnehin erforderlichen Regelungen zum Lärmschutz in den Nachtstunden zu keiner Betroffenheit der wandernden Arten kommt. Zur Reduzierung der Einwirkungen sollte eine Eingrünung der Bauflächen in Richtung Norden und Westen erfolgen sowie eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die die Beleuchtung auf dem Grundstück reguliert. Wenn möglich sollten die vorhandenen Bäume im Norden erhalten werden.

Es wurde bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Sollten im weiteren Verfahren Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft erfolgen und Regelungen zur Beleuchtung getroffen werden, sind keine weiteren Kartierungen der Umgebenden Strukturen und Gehölze erforderlich.

Es ist insgesamt der großzügige Geltungsbereich zu überdenken. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, ob teile des Geltungsbereiches zurückgenommen werden können. Dies hätte auch positive Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da weniger Ausgleich erbracht werden müsste.

Es ist eine FFH-Vorprüfung auszuarbeiten. Zudem ist ein Stickstoffgutachten erforderlich, welches die Stickstoffeinträge in den umgebenden LRT´s betrachtet. Hierfür müssen die relevanten LRT´s bestimmt und ein geeigneter Radius der Untersuchung gefunden werden. Ob eine Stickstoffkontingentierung erforderlich ist, ist im Rahmen der Untersuchung festzustellen. Hier spielt ebenfalls die Größe des Geltungsbereiches eine Rolle (zu betrachtende Fläche für emittierendes Gewerbe).

Es ist im Rahmen des weiteren Verfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auszuarbeiten. Nach Angabe des Vorhabeträgers ist ein Ausgleich westlich und nördlich des Flst.-Nr. 1300/1 vorgesehen. Hier könnten beispielsweise Streuobsthochstämme gepflanzt werden.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 23.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Bei Berücksichtigung der Vorgaben zum Artenschutz/Natura 2000 sowie zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplanebene bestehen keine Bedenken (vgl. Stellungnahme zum parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Berücksichtigung der Vorgaben zum Artenschutz/Natura 2000 sowie zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplanebene wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

Bestandsaufnahme:

Schutzgut Arten und Lebensräume im Bereich " Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Beim Änderungsbereich handelt es sich im westlichen Teil um bestehende, nicht mehr genutzte Gewächshäuser und im westlichen Teil um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Nordöstlich befindet sich innerhalb des zu ändernden Bereiches eine Gehölzgruppe, die überwiegend aus gebietsfremden Baumschularten besteht. Im südlichen Teil befindet sich die Straße "Steinhausener Weg". Beidseitig der Straße grenzt südlich an den Änderungsbereich bestehende Wohnbebauung an. Östlich entlang des Änderungsbereichs befindet sich eine Hecke aus standortfremden Gehölzen mit einzelnen Bäumen. Direkt daran angrenzend befindet sich die Verbindungsstraße zwischen Mochenwangen und Wolpertswende "Wolpertswender Straße". Nördlich grenzt an den Änderungsbereich eine weitere intensivlandwirtschaftliche Grünlandfläche sowie eine Baumschulplantage an den Änderungsbereich an.
- Im Nordosten sowie entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Gehölze, die überwiegend nicht heimische oder standortgerechte Arten aufweisen. Diese Gehölze können von Greifvögeln dennoch als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivbeweidung) des westlichen Änderungsbereichs und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Änderungsbereich sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand im Bereich des Grünlandes besteht überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten

Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten

- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der östlich angrenzenden "Wolpertswender Straße" und der südlich teils innerhalb des Änderungsbereichs liegenden "Steinhausener Straße" stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr 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. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Oktober 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 25.10.2021). Dabei fanden sich innerhalb des einzig begehbaren Gewächshauses ein Nest eines Höhlenbrüters (Blaumeise) und wuchernde Weinranken, die Nistmöglichkeiten für Zweigbrüter darstellen. Innerhalb der Gehölze ist mit Brutvorkommen ubiquitärer Vogelarten zu rechnen, Nester konnten jedoch nicht gefunden werden.
- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Arten und Lebensräume im Bereich "Kromerin":

- Beim Änderungsbereich "Kromerin" handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Ebenso wie die angrenzenden Flächen wird der Änderungsgeltungsbereich durch häufige Mahd und Düngung bewirtschaftet, weshalb der Bereich sehr strukturarm ist und keine besonderen Eigenschaften für streng geschützte Tierarten aufweist.
- Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da mit der Änderung im östlichen Bereich eine bereits bebaute Fläche überplant wird und im südlichen Bereich bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Der Änderungsbereich kann in Zukunft durch die Aufnahme einer Grünfläche 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 (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 25.10.2023) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Abriss und Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Schutz des Kronen- und Wurzelbereichs der östlich angrenzenden, nicht zu rodenden Gehölze gem. DIN 18920). Zudem sind als Ersatz für den Wegfall der Nistmöglichkeit Nistkästen anzubringen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu wären: Eingrünung zum Schutz der angrenzenden Biotope, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Dachbegrünung, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, insektenschonende Beleuchtung und PV-Anlagen.
- 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 des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 23.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

1. Hinweise:

Geplant sind die bestehenden Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei abzureißen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist eine Schadstoffbelastung des Bodens im Bereich der Gewächshäuser nicht auszuschließen. Für die Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben im Zuge der Erdarbeiten beim Rückbau und bei der anschließenden Neubebauung ist eine Fachbauleitung Altlasten zu bestellen. Die Fachbauleitung Altlasten ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Umgang mit bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Rahmen nachfolgender Ebenen berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

Bestandsaufnahme:

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich daraus als vorherrschender Bodentyp Braunerden und Pseudogley-Braunerden gebildet. Im westlichen Randbereich des Änderungsbereichs stehen im Untergrund gemäß der Geologischen Karte holozäne Abschwemmmassen aus "Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen" an. Aus den holozänen Abschwemmmassen haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Pseudogleye-Kolluvium entwickelt.
- Der östliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits durch Bebauung, Versiegelung, die Nutzung von Gewächshäusern und sonstige anthropogene Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben.
- Vor allem im westlichen Teil handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Basierend auf dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) am Regierungspräsidium Freiburg (insbesondere Bodenkarte M 1: 50.000) sowie dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit 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 östlichen unbebauten Bereich und im westlichen Bereich 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 unter

landwirtschaftlicher Nutzung im östlichen unbebauten Bereich eine mittlere Bedeutung (2,0) und den Böden im westlichen Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.

- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im östlichen unbebauten Bereich eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) und den Böden im westlichen Bereich eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Insgesamt kommt den Böden sowohl im östlichen als auch im westlichen Teil des Änderungsbereichs eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.
- Den Boden im Änderungsbereich kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für den Änderungsbereich sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Änderungsbereich werden auf einer Fläche von 0,9 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den zu ändernden Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche im Bereich "Kromerin":

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im Änderungsgebiet Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich aus den Schmelzwasserschottern Gley-Braunerden und Gley-Braunerden-Parabraunerden gebildet.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit 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 mit hoch (3) bewertet.

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Insgesamt kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu
- Der Änderungsbereich ist überwiegend unversiegelt, die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Änderungsgebiet "Kromerin" 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. 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 Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Gewerbegebietes südlich von Mochenwangen erfolgt im Bereich der zurzeit als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellten Fläche südlich von Kromerin die Rücknahme der gewerblichen Baufläche und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Da es sich hierbei um etwa 1,5 ha Fläche mit vergleichbaren Bodenfunktionswerten handelt, sodass hier der Flächenverlust für die Landwirtschaft kompensiert wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis 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 des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Schutzgut Wasser im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Östlich des Änderungsbereichs, in einer Entfernung von etwa 120 m verläuft der "Stroppelbach". Westlich innerhalb der FFH-Gebietsabgrenzung in 160 m Entfernung verläuft ein namenloser Bach. Bei beiden Fließgewässern handelt es sich um Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- 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 Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Wasser im Bereich "Kromerin":

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Westlich des Änderungsbereichs, in einer Entfernung von etwa 280 m verläuft die "Schussen". Dabei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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 relativ hohen Versiegelungsgrades von Gewerbegebieten sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Wasserwirtschaft im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

– Momentan fallen im Gebiet bereits durch die im östlichen Bereich bestehende Bebauung Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
– Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (HQ_{100} oder HQ_{extrem}).
– Aufgrund der um den Änderungsbereichs liegenden Hügeln und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

Wasserwirtschaft im Bereich "Kromerin":

– Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
– Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (HQ_{100} oder HQ_{extrem}).
– Aufgrund der Topografie und der hohen Durchlässigkeit der Böden ist nicht mit Staunässe oder Oberflächenwasser im Änderungsbereich zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

– Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird gemäß des im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Entwässerungskonzeptes behandelt. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, sollte soweit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
– Die Wasserversorgung des Änderungsbereichs erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
– Das bei Starkregen von den umliegenden Hügeln abfließende Wasser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge eines entsprechenden Entwässerungskonzepts abzuhandeln, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken kommen kann.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich 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 etwa 9 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei ca. 1.200 mm.

Schutzgut Klima/Luft im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Hangabwinde nach 1 h die von Norden in Richtung Süden fließen. Daher besteht eine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die stark befahrene "Wolpertswender Straße" ist die Luftqualität erheblich vorbelastet. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1"kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Klima/Luft im Bereich "Kromerin":

- 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. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im Bereich der nördlich liegenden Bebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Durch die Lage im ländlichen Raum ist insgesamt davon auszugehen, dass nur eine sehr geringe Vorbelastung der Luft vorliegt.
- Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. 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 mögliche 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.
- Auch im neu ermöglichten Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Beispiele dafür sind Pflanzungen, extensive Begrünung von Dächern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

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 südwestlich des Plangebietes liegende "Vorsee" dar.

Schutzgut Landschaftsbild im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich im östlichen Teil um bereits bestehende Mischbebauung und im östlichen Teil um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Hauptort Wolpertswende und dem Teilort Mochenwangen. Der Änderungsbereich weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten und Südwesten auf. Westlich grenzt an die "Wolpertswender Straße" an den Änderungsbereich an, der südliche Bereich wird durch den teilweise innerhalb des Änderungsbereichs liegenden "Steinhausener Weg" begrenzt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.
- Aufgrund der weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen und des leichten Gefälles bestehen Blickbeziehungen und der Änderungsbereich ist gut einsehbar. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Landschaftsbild im Bereich "Kromerin":

- Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches der Änderung liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, der Ortsteil Mochenwangen liegt nördlich.
- Das Gelände ist überwiegend eben und strukturarm und aufgrund der Topografie schlecht einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung Süden eingeschränkt werden und die das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche verloren geht.
- Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere sollte eine hochwertige Durch- und Eingrünung des Gebietes stattfinden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Auch eine Einschränkung der Gebäudehöhen kann dazu beitragen, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

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

Äußerung:

Von den geplanten Nutzungen wirken Gewerbelärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen ein.

Durch die derzeitigen Planungsunterlagen kann davon ausgegangen werden, dass mit keinen Konflikten hinsichtlich der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu rechnen ist. Da der Bebauungsplan jedoch als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden soll, kann nicht auf die explizit geplanten Nutzungen hinsichtlich der Lärmimmissionen verwiesen werden. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Geräuschkontingentierung durchzuführen und für die beiden Teilflächen ein flächenbezogener Schallleistungspegel zu ermitteln und festzusetzen.

Im Rahmen der Geräuschkontingentierung ist die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen (Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Aktenzeichen: 4 CN 7/16, juris, Randnummer 8).

Zur Geräuschkontingentierung in einem Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich eine Gliederung in Teilflächen erforderlich. Sie ist jedoch entbehrlich, wenn mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Eine der Teilflächen sollte gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes als "uneingeschränkt" gelten. Nach DIN 18005-1 gilt für ein Gewerbegebiet (GE) ein typischer flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts.

Da im vorliegenden Fall eine Betriebsleiterwohnung innerhalb des Plangebietes zulässig sein soll, würde ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) nachts zu Konflikten mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm führen.

Bei der in Ziffer 5.5 hinsichtlich der Beurteilungszeiten undifferenzierten typisierenden Betrachtung wird jedoch nicht berücksichtigt, dass die für die Genehmigung und beim Betrieb von Anlagen zulässigen Immissionen, welche durch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm begrenzt werden, zur Nachtzeit ein um 15 dB(A) höheres Schutzniveau festlegen. Hieraus lässt sich bei einer vollständigen Ausnutzung des Emissionspotentials auch ein um 15 dB(A) reduzierter Schalleistungspegel eines Gewerbebetriebes im Nachtzeitraum ableiten. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Verwendung eines für den Tag- und Nachtzeitraum differenzierten gebietstypischen Emissionsansatz von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Sinne der typisierenden Betrachtung der DIN 18005-1 als sachgerecht angesehen werden kann.

Falls sich im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für keine der Teilflächen Emissionskontingente von mindestens 60/45 dB(A) tags/machts ergeben, ist zu prüfen, ob das geplante Gewerbegebiet mit andren Gewerbegebieten in der Gemeinde ins Verhältnis zueinander gegliedert werden können.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

Bestandsaufnahme:

Schutzgut Mensch im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Der Änderungsbereich wird im östlichen Teil bereits als gemischte Baufläche genutzt und im westlichen Teil landwirtschaftlich. Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Innerhalb oder angrenzend verlaufen zurzeit keine Rad- oder Wanderwege. Es besitzt keine nennenswerte Naherholungsfunktion.
- Der südlich an den Änderungsgeltungsbereich angrenzenden "Steinhausener Weg" verläuft in Richtung der offenen Landschaft.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsbereich.
- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Mensch im Bereich "Kromerin":

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion, die hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführen ist.
- Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Durch die Kleinräumigkeit des zu ändernden Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll insbesondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und den geplanten gewerblichen Betrieben Rücksicht genommen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer 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)

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht 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)

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale und schriftliche Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe die Punkte "Wasser" und "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den zukünftigen Betrieb der Gewerbe können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

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 des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler in den zu ändernden Bereichen. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Änderungen.
- Den Änderungsbereichen "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und "Kromerin" 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 des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

Bestandsaufnahme:

Erneuerbare Energien im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- 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 184 m. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Erneuerbare Energien im Bereich "Kromerin":

- 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 1.151-1.160 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 208 m. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Windenergie werden empfohlen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.
- 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 des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

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 des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Westlich des Änderungsbereichs in einem Abstand von etwa 150 m und östlich in einer Entfernung von ca. 330 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "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. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen

Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung in der naturschutzfachlichen Praxis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 07.07.2023). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Etwa 280 m westlich des Änderungsbereiches "Kromerin" entlang der Schussen verläuft ebenfalls das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Da sich im Bereich "Kromerin" durch die Flächennutzungsplanänderung keine Änderungen ergeben, können Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldhecke südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8041) befindet sich etwa 100 m östlich des Änderungsbereichs. Östlich daran schließen die "Naßwiese s. altem Weiher s. Stroppel" (Nr. 8123-436-0256), das "Feldgehölz südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8043) und der "Bach südlich Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8044) an. Westlich in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das geschützte Biotop "Bach bei Steinhausen" (Nr. 1-8123-436-6996) und das Waldbiotop "Bachläufe SW Stroppel" (Nr. 2-8123-436-3692). Weitere Biotope finden sich im weiteren 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 (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").
- Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

Im Bereich "Kromerin":

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecken an Bahnlinie nördlich Schenkenwald" (Nr. 1-8123-436-0316) befindet sich etwa 350 m südwestlich des Änderungsbereichs. Östlich jenseits der Schussen in ca. 420 m Entfernung befindet sich das " Feldgehölz nördlich Meßhausen" (Nr. 1-8123-436-0330). Nordöstlich ca. 450 m entfernt befindet sich das Waldbiotop "Eichen-Hainbuchenwald SO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3412). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs.
- Südlich in einer Entfernung von 480 m befindet sich das Naturschutzgebiet "Schenkenwald" (Nr. 4.040).

– Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Nördlich des Flst.-Nr. 1302/1 im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" befindet sich ein in Südwest-Nordost-Richtung verlaufender Wildtierkorridor gem. § 22 NatSchG BW. Durch vom Änderungsbereich ausgehende Lärm- und Lichtimmissionen liegt eine indirekte Betroffenheit vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichen Regelungen zum Lärmschutz in den Nachtstunden getroffen werden, wodurch es zu keiner Betroffenheit der wandernden Arten kommt. Zur Reduzierung der Einwirkungen sollte eine Eingrünung der Bauflächen in Richtung Norden und Westen erfolgen sowie eine Festsetzung zur Regulierung der Beleuchtung auf Bebauungsplanebene getroffen werden. Wenn möglich sollten die vorhandenen Bäume im Norden erhalten werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Stellungnahme vom 25.09.2023 zur Fassung vom 23.05.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 08.12.2022.

Die vorgebrachten Punkte wurden berücksichtigt und mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung der neuen Gewerbefläche auf den Flurstücken 1300/1 und 1302/1 über einen Flächentausch mit einer gewerblichen Baufläche gleicher Größe (1,45 ha) im Bereich „Kromerin“, die künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, kompensiert.

Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 08.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Von einem Abdruck der Stellungnahme wird abgesehen, da die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt wurden und eine Flächenkompensation stattfand. Es wird begrüßt, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Wolpertswende die Aufstellung eines Bebauungsplans, um die Umnutzung eines

stillgelegten Gärtnereigeländes sowie die Deckung des Bedarfs von ortsansässigen Betrieben zu ermöglichen. In diesem Zuge ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich.

Änderung des FNP

Sowohl hinsichtlich der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbeentwicklung Flst. Nr. 1300/1 und 1302/1“ als auch hinsichtlich der Darstellung Fläche für „Landwirtschaft“ im Bereich "Kromerin" äußert die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken.

Bebauungsplan

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet (GE, gegliedert in GE1 und GE2) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen schließt Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - mit Ausnahme bestimmten Einzelhandels von Handwerksbetrieben - als Art der baulichen Nutzung aus.

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken die Planung, regt jedoch an, die Formulierung „Einzelhandel von Handwerksbetrieben“ in „Einzelhandel von im Plangebiet angesiedelten Handwerksbetrieben“ zu schärfen und den wie beschrieben mit einem Handwerksbetrieb in Zusammenhang stehenden Handel vom Umfang her zu begrenzen (bspw. auf 10%, „deutliche Unterordnung“), auch wenn in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich unzulässig sind. Die Empfehlung erfolgt im Hinblick auf die Agglomerationsregelung des zukünftigen Plansatzes 2.7.0 Z (8) der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Raumordnung/Einzelhandel zu den Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird im Rahmen der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.- Nrn. 1300/1 und 1302/1" einer Abwägung zugeführt.

Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrüßt, dass die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken äußert.

Stellungnahme vom 21.09.2023 zur Fassung vom 23.05.2023 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) sowie die in Aufstellung

befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamt-fortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Der Regionalplanentwurf 2021 wurde am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt. Nach Beitrittsbeschluss und anschließender öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regionalverband wird der Plan verbindlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Genehmigung des Regionalplanentwurfs 2021 wird zur Kenntnis genommen. Da bereits die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung berücksichtigt wurden, ergibt sich keine Änderung aus der Genehmigung des Regionalplanes.

Stellungnahme:

Von dem o.g. Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) betroffen.

Die in der Stellungnahme vom 06.12.2022 vorgebrachten Punkte wurden aufgearbeitet und berücksichtigt. So wird die geplante gewerbliche Fläche (1,45 ha gewerbl. Fläche nach FNP-Änderung) über einen Flächentausch im Bereich „Kromerin“ (1,45 ha landwirtschaftl. Fläche nach FNP-Änderung) kompensiert. Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Vorhaben keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 06.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Von einem Abdruck der Stellungnahme wird abgesehen, da die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt wurden und eine Flächenkompensation stattfand. Es wird begrüßt, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.10.2023:

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 Änderungen stehen auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

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

Die überplanten Flächen im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die überplanten Flächen im Bereich "Kromerin" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende als "gewerbliche Baufläche (Planung)" dargestellt. Infolge der nötigen Flächenkompensation und der von der Erschließungsstraße abgewandten Lage der Fläche entspricht die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für beide zu ändernden Bereiche keine konkreten Aussagen.

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

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

Äußerung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach EAG-Bau. Geplant ist die Ausweisung eines "Gewerbegebietes" (GE) mit Betriebsleiterwohnungen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende stellt für das Gebiet "Fläche für die Landwirtschaft" sowie im Bereich der bestehenden Gewächshäuser "Gemischte Bauflächen" dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich. Die zukünftige Darstellung erfolgt als "Gewerbliche Bauflächen".

In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ist ausführlich zu begründen, weshalb keine weiteren Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Grundsätzlich kann nicht als städtebauliches Argument herangezogen werden, dass kein Zugriff auf andere Flächen möglich ist. In der Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird außerdem ausgeführt, dass die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen nur mit einer Flächenkompensation, also der Herausnahme gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, möglich ist.

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 23.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

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

Ziffer 1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtgrundlagen sind unter Ziffer 1 und im Feststellungsbeschluss zu aktualisieren für folgende Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.7.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert.

Stellungnahme:

2 Hinweise

Nach dem Feststellungsbeschluss bitten wir im Rahmen der Genehmigung um Vorlage von Deckblättern und Fahnen i.M. 1:50.000 in 2-facher Ausfertigung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte um Vorlage von Deckblättern und Fahnen in zweifacher Ausfertigung wird nach Abschluss des Verfahrens nachgekommen.

Stellungnahme:

Ziffer 3.2.3.2 letzter Satz

Der Satz ist nicht beendet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Zu Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg sollte ausgeführt werden, dass die Flächen teilweise bereits baulich genutzt wurden und es sich somit nur teilweise um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt.

Stellungnahme:

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 entsprechen-den Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). Sollten Sie gescannte Unterlagen übermitteln, bitten wir um Einreichung von Dokumenten in einem durchsuchbaren bzw. konvertiertem Format (z.B. OCR-Scan).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Dokumentation von Änderungen wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen werden für die Räte gelb markiert. Sollte eine erneute Verfahrensrunde erforderlich werden, erhalten auch die zu beteiligenden Behörden eine Fassung mit gelb markierten Änderungen. Für den Fall des Feststellungsbeschlusses wird eine endgültige Fassung ohne Markierungen erstellt und zur Verfügung gestellt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

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

Äußerung:

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße K 7966 ("Wolpertswender Straße") außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Für bauliche Anlagen und Hochbauten gilt deshalb ein Anbauverbot von 15,00 m. Ferner ist für Anlagen im Bereich von 15,00 bis 30,00 m zur Kreisstraße die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich. Dies gilt explizit auch für Werbeanlagen.

Die Anlegung neuer Zufahrten an die Kreisstraße im Bereich des Plangebietes ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die bestehende Zufahrt nördlich des Geltungsbereiches auf der Flst.-Nr. 1303, über die derzeit das Grundstück Flst.-Nr. 1302/1 erschlossen wird, wird aufgrund der Änderung des Nutzungsumfangs durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kritisch gesehen. Favorisiert wird eine Anbindung beider Grundstücke im Geltungsbereich über den südlich verlaufenden "Steinhausener Weg". Es ist deshalb zu prüfen, ob alternative Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück Flst.-Nr. 1302/1 möglich sind. Eine Anbindung über eine öffentliche Verkehrsfläche wäre wünschenswert, grundsätzlich ist aber auch eine eingetragene Dienstbarkeit auf Privatflächen möglich.

Im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße sind Sichtfelder (3,00 m Tiefe und 200,00 m Länge) im Bebauungsplan festzusetzen und dauerhaft zu sichern.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Stellungnahme vom 29.09.2023 zur Fassung vom 23.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Von der 8. Änderung des FNP ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der LBO § 4 Abs. 3 festgelegten Waldabstand von 30 m ist ebenfalls nicht erkennbar. Der geforderte Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Forstrechtliche Belange sind daher nicht berührt. Im Bereich BP Gewerbeentwicklung der Flst. 1300-1 und 1302-1 wird ein lokaler Wildtierkorridor berührt. Richtung Wildtierkorridor sollte die betroffen Fläche eingegrünt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Wald von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen ist. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes:

Stellungnahme vom 24.08.2023 zur Fassung vom 23.05.2023 der Terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Parallelverfahren des oben genannten Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht betroffen sind. Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die terranets-bw Anlagen nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung. Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes liegen terranets-bw-Anlagen, diese sind korrekt dargestellt. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen und Anlagen der Terranets bw GmbH betroffen sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende beabsichtigt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Nachnutzung eines stillgelegten Gärtnereigeländes zu ermöglichen. Geplant ist hierfür die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs eines ortsansässigen Betriebs. Darüber hinaus soll eine weitere, an diesen Bereich anschließende Fläche geändert werden, um für einen weiteren ortsansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Diese Fläche ist bislang nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Konkret sollen auf dem Flst.-Nr. 1300/1 eine Lagerhalle u.a. zur Unterbringung von Materialien, Maschinen und Fahrzeugen, außerdem ein Gebäude mit Büro- sowie Wohnräumen und eine Garage entstehen. Auf dem Flst.-Nr. 1302/1 soll ebenfalls eine Lagerhalle entstehen, u.a. zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit hat die Gemeinde jedoch auch Sorge dafür zu tragen, dass eine angemessene gewerbliche Entwicklung erfolgen kann. Diese dient der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und stärkt den gewerblichen Standort.

Im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende eine Untersuchung von Reserve- und Potenzialflächen erstellt. Bei den Reserveflächen handelt es sich um die Flächen, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar gemacht werden können. Bei den Potenzialflächen handelt es sich um Flächen, die direkt zur Verfügung stehen. Dies kann entweder durch bestehendes Baurecht im Umgriff von Satzungen sein oder durch die Möglichkeit, eine Potenzialfläche nach § 34 BauGB bebauen zu können.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/ Standort-Wahl:

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

3.2.1 Planungs-Alternativen:

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1"). 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. Johanna Kiechle)