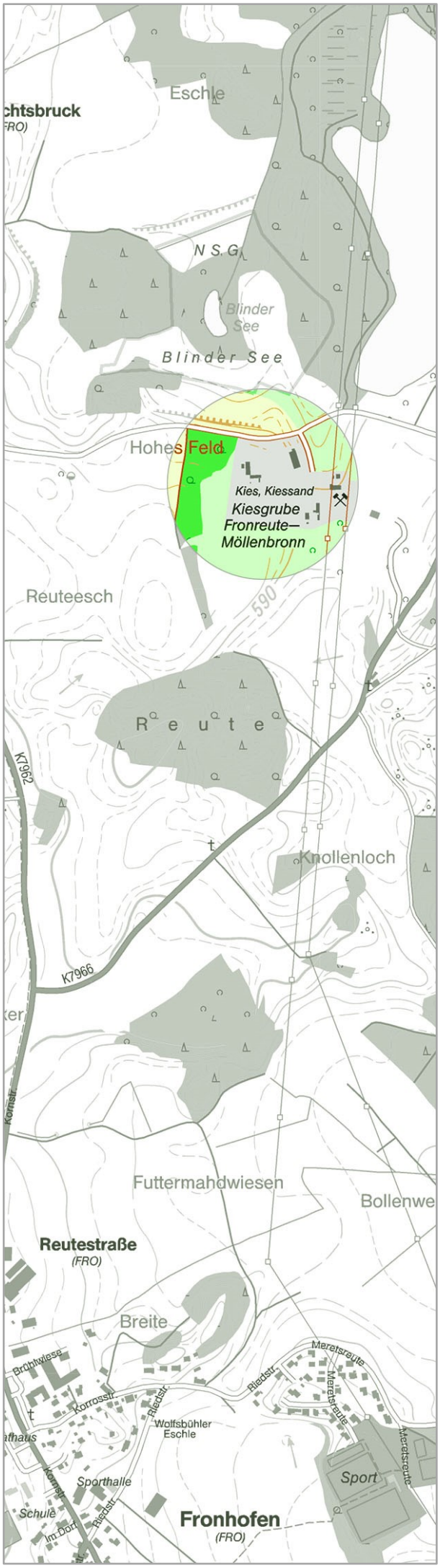
Fassung 17.03.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Gemeindeverwaltungsverband Fronreute - Wolpertswende

5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	11
5	Begründung – Sonstiges	33
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	35
7	Begründung – Bilddokumentation	36
8	Verfahrensvermerke	38

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungsgesetz**	(PlanSiG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
1.6	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2 Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" in öffentlicher Sitzung am ..... festgestellt.

3 Begründung – Städtebaulicher Teil

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" soll ein Teilbereich auf der Gemarkung Fronhofen einer Änderung unterzogen werden. Der zu überplanende Bereich liegt zwischen drei gewerblichen Bauflächen (zum Teil in Planung) und soll einen Lückenschluss ermöglichen. Obwohl der Flächennutzungsplan hier Fläche für die Landwirtschaft ausweist, wurde die Fläche bereits gewerblich für eine Asphaltmischanlage bzw. zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen genutzt. Das Plangebiet liegt südlich der Gemeindestraße "Hohes Feld", über die auch die Erschließung erfolgen soll. Im Norden des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Flächen und weitestgehend offene Flur. Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein mit Wald umgebener See (ehemalige Kiesgrube).

3.1.2.2 Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,5 ha und umfasst das Grundstück mit der Flst.-Nr. 499.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Erfordernis der Planung

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgeschaltet, welcher der Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen in der Gemeinde Fronreute dienen soll.

3.2.1.2 Gemäß der Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes für die Region Bodensee-Oberschwaben (Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, März 2017), welche im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans erstellt wurde, beträgt der prognostizierte Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis 2035 (Bruttobauland) für den Lkr. Ravensburg 254 ha bis 536 ha. Durch die Lage am Schussental weist Fronreute einen hohen Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken auf. Der Gemeinde liegen zahlreiche konkrete Anfragen Gewerbetreibender vor; die Gemeinde führt eine Interessentenliste, in der Flächenbedarf der einzelnen Betriebe festgehalten wird.

Die Grundstücke des zuletzt ausgewiesenen "Gewerbegebietes Brühl" im Ortsteil Blitzenreute (Satzungsbeschluss Juli 2018) sind bereits vergeben und größtenteils bebaut. Die südlich des vorliegenden Änderungsbereichs ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist aktuell für die Gemeinde nicht verfügbar; dieses Erweiterungspotential möchte sich die Gemeinde aber für spätere Gewerbeansiedlungen weiterhin vorhalten.

3.2.1.3 Beim vorliegenden Plangebiet handelt sich zwar um eine Fläche im Außenbereich, die aber nicht als freie Landschaft angesehen werden kann. Vielmehr kann durch eine Überplanung ein landschaftsverträglicher Lückenschluss zwischen bereits vorhandenen Gewerbeflächen ermöglicht werden. Angrenzend sind das Kieswerk Fronhofen GmbH & Co.KG sowie ein Fuhr- und Baggerbetrieb angesiedelt. Bislang wurde die Fläche selbst als Asphaltmischanlage bzw. zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen gewerblich genutzt. Eine Überplanung der Fläche trägt auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) bei, wonach vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen Vorrang zu geben ist.

3.2.1.4 Die Gemeinde Fronreute beabsichtigt eine gewerbliche Nachnutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ermöglichen, da hier Baugrund insbesondere für (flächenintensive) Gewerbebetriebe geschaffen werden, deren Tätigkeitsfeld nicht geeignet ist, in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bzw. den größeren Ortsteilen angesiedelt zu werden (z.B. im Gewerbegebiet "Bühl", OT Blitzenreute). Dabei geht es nicht nur um Immissionskonflikte aufgrund von Gewerbelärm, sondern um optische Gründe (unattraktive Lagerflächen, Gewerbehallen etc.). Gleichzeitig werden ortsnahe Gewerbeflächen für hochwertige Arbeitsplätze entlastet.

Aufgrund der Erschließungssituation sowie auch der angrenzenden FFH- und sonstigen Schutzgebiete ist die zu überplanenden Fläche aber nicht geeignet, um ein Industriegebiet zu etablieren. Dies würde neue Konfliktfelder schaffen und durch einen notwendigen Ausbau der Verkehrswege und sonstiger Erschließungsanlagen übermäßige Kosten verursachen. Industrieanlagen haben zudem meist einen größeren Flächenbedarf.

3.2.1.5 Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan notwendig. Der Gemeindeverwaltungsverband unterstützt das Vorhaben der Gemeinde, weshalb ihm ein Erfordernis erwächst, bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

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

– 2.3.1.2	Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
– 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen"	Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Saulgau-Herbertingen-Mengen-Sigmaringen (-Albstadt)
– 3.1.6	Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. […]
– 3.1.9	Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"	Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– 2.2.1	Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
– 2.3.2/Karte "Siedlung"	Ausweisung der Gemeinde Fronreute als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Vorgaben der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Juli 2018) zu berücksichtigen:

– 2.4.0 (Z) 2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

– 2.4.1. (G) 2 Der kommunale Gewerbeflächenbedarf ist mit der regionalen Bedarfsprognose bis zum Jahr 2035 abzustimmen. Der Bedarf ist im Einzelfall nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.

– 2.6.0 (G) 4 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung landschaftsverträgliche örtliche Gewerbegebiete für den lokalen Bedarf in geeigneten Gemeindeteilen ausgewiesen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Gewerbebetriebe gesichert werden.

3.2.2.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

3.2.2.3 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (3. Änderung genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.02.2018). Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Flächen mit prognostizierten Rohstoffvorkommen, Ablagerungsfläche sowie teilweise als Kiesabbaufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

3.2.2.4 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.2.2.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.3 Systematik der Planung

3.2.3.1 Die Gemeinde Fronreute ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (3. Änderung, genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.02.2018). Die vorliegende Änderung basiert auf der Planzeichnung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt am 06.10.2016, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 14.10.2016).

3.2.3.2 Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" sowie die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kieswerk Fronhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu nicht aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

3.2.3.3 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.2.3.4 Dem Standort wurde für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen Vorrang gegenüber einer Erweiterung der Gewerbestandorte in Blitzenreute, Fronhofen und Baienbach gegeben, da es sich hier um einen Lückenschluss zwischen zwei gewerblichen Betriebsflächen handelt (kein isolierter neuer Gewerbestandort, sondern städtebaulich integrierte Erweiterung). Das Plangebiet wurde bereits gewerblich als Asphaltmischanlage bzw. zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchfällen genutzt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar oder lassen sich vollständig ausräumen. Vorhandener Erschließungsstrukturen können genutzt werden. Die vorgesehene Flächenausweisung eröffnet für den Teilort "Fronhofen" positive Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für flächenintensive gewerbliche Nutzungen und entspricht der Bedarfssituation.

3.2.3.5 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Altlastenverdacht aufgrund der Vornutzungen des Plangebietes, Belange des Artenschutzes, angrenzende Schutzgebiete sowie die Betroffenheit des Biotopverbundes hingewiesen.

3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.2.4.1 Die neu dargestellte Fläche ist direkt über die Gemeindestraße "Hohes Feld" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Von dieser ausgehend über die K 7966 sind weitere Anbindungen an die B 32 gegeben.

3.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.5.1 Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Gemeindestraße "Hohes Feld" ein. Zudem wirken auf den Änderungsbereich die Gewerbelärm-Immissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen ein. Vom Änderungsbereich wirken Gewerbelärm-Immissionen auf umliegende Nutzungen ein. Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen sind nicht erkennbar.

3.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich bisher "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Des Weiteren sind Planzeichen für "Elektrizität (Trafostation, Umspannwerk)", "Kontaminierte Standorte Altablagerung", "Hochspannungsleitung 20kV", "Kiesabbaufläche und Prognostizierte Rohstoffvorkommen" im Änderungsbereich dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der zu ändernde Bereich als "Gewerbliche Baufläche" (Planung) dargestellt. Das "G" beschränkt laut der Planzeichenerklärung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung auf ein "Gewerbegebiet".

3.3.2.2 Die Darstellung für "Elektrizität (Trafostation, Umspannwerk)", "Kontaminierte Standorte Altablagerung", "Hochspannungsleitung 20kV", "Kiesabbaufläche und Prognostizierte Rohstoffvorkommen" werden beibehalten.

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

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen ca. 1,50 ha großen Bereich nördlich des Ortsteiles Fronhofen der Gemeinde Fronreute. Der Bereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gleichzeitig sind für den Änderungsbereich eine Ablagerung und ein prognostiziertes Rohstoffvorkommen dargestellt. Zudem liegt der südliche Bereich innerhalb einer Kiesabbaufläche. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird der gesamte Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung zur Ablagerung, zum prognostizierten Rohstoffvorkommen und zur Kiesabbaufläche bleiben unberührt.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um das Betriebsgelände des ehemaligen Asphaltmischwerks "Fronhofen", das auch als Lagerfläche genutzt wurde. Er liegt südlich der Straße "Hohes Feld". Östlich und westlich des Änderungsbereiches befindet sich je ein gewerblicher Betrieb. Südlich sowie jenseits der Straße und der beiden benachbarten Betriebe schließt die freie Landschaft an. Diese ist in der Umgebung geprägt von einem Mosaik aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Grünland), Wald, Streuobstflächen und Siedlungsbereichen. Etwa 160 m bzw. 180 m nordöstlich bzw. nördlich des zu ändernden Gebietes liegen der "Bechinger See" und der wesentlich kleinere "Blinde See".

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der potenziellen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes mit dem Ziel der Nachnutzung des ehemaligen Asphaltmischwerks. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken vor. Der Eigentümer der vorliegenden Fläche beabsichtigt, die Fläche für gewerbliche Nutzungen bereit zu stellen.

4.1.1.4 Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt etwa 1,50 ha, die vollständig auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen entfallen.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt rein argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Planungsebene.

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

4.1.2.1 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 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (zuletzt geänderte Fassung vom 07.06.2016):

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

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

Etwa 100 m nördlich des Plangebietes beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) und des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher" (Nr. 8123-441). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus verschiedenen, teils bewaldeten Moor-Lebensraumtypen. Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" wird gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Prüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den beiden Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Die Verträglichkeitsprüfung (Fassung vom 21.09.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen und der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Eingebettet in die Teilfläche des o.g. FFH-Gebietes liegt das Naturschutzgebiet "Blinder See" (Nr. 4.043). Es handelt sich dabei um ein Zwischenmoor mit Restsee und Schwingrasen. Der ursprüngliche gewässerbegleitende Bruchwald ist teilweise zum Fichtenforst umgewandelt. Das NSG ist gleichzeitig zu großen Teilen gem. § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG BW als Waldbiotop geschützt ("NSG ‚Blinder See'", Biotop-Nr. 2-8123-436-324).
- Südöstlich des Änderungsbereiches liegen in ca. 85 m Entfernung die beiden Biotope "Tümpel in alter Kiesgrube Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0057) und "Holunder-Hecke Südrand alte Kiesgrube Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0059). Weitere Biotope befinden

sich in derselben Richtung mit etwa 220 m Entfernung ("Feldhecken südwestlich Möllenbronn", Biotop-Nr. 1-8123-436-0060) bzw. 250 m Entfernung ("Feldgehölz südlich Möllenbronn", Biotop-Nr. 1-8123-436-0048). Die ebenfalls als Biotop kartierte "Schlehenhecke südwestlich Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0058) liegt etwa 160 m südlich des Änderungsbereiches. Sofern in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung in ausreichendem Umfang festgesetzt werden, 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").

– Etwa 20 m südwestlich bis 50 m westlich des Änderungsbereiches beginnt die Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Hohes Feld" (festgesetzt durch Rechtsverordnung am 13.12.1968).

4.1.2.5 Biotopverbund:

– Südlich des Änderungsbereiches liegt ein 1000 m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer und feuchter Standorte. Der 1000 m-Suchraum des Biotopverbundes feuchter Standorte zieht sich auch westlich am Änderungsbereich vorbei in Richtung Norden. Er verbindet so den Tümpel südöstlich des Änderungsbereiches mit dem Biotop/NSG/FFH-Teilbereich "Blinder See".

– Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die nächstgelegenen Kernflächen des Biotopverbundes mehrere hundert Meter von diesem entfernt liegen und keine Kern- oder Suchräume zerschnitten werden. Auch unabhängig vom berechneten Biotopverbund erscheint die Fläche als Wanderkorridor eher ungeeignet, da sie bereits gewerblich als Asphaltmischanlage bzw. zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchfällen genutzt wird. Vielmehr ist anzunehmen, dass wandernde Tiere entlang der südlich und westlich gelegenen Gehölzstrukturen am Gebiet vorbeigeleitet werden.

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

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

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits gewerblich als Asphaltmischwerk und zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchfällen genutzte Fläche. Im Westen und Osten grenzen zwei weitere gewerblich genutzte Grundstücke an. Jenseits der nördlich gelegenen Straße und der beiden Nachbargrundstücke sowie im Süden schließt die freie Landschaft an den Änderungsbereich an. Der Übergang im Süden wird durch eine bestehende Gehölzreihe bestimmt.
- Im Süden und inselhaft im Südosten befinden sich im zu ändernden Bereich einige Gehölzstrukturen. Diese Gehölze können z.B. von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Der Bereich ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 2 für die Zielart Neuntöter kartiert.
- Infolge der gewerblichen Nutzung und der damit einhergehenden Versiegelung und häufiger Störungen ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.
- Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der Gehölzstruktur im Süden zahlreiche Vogelarten vorkommen (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink) und eine hohe faunistische Diversität vorhanden ist.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Straße im Norden, gewerblich genutzte Flächen im Westen und Osten angrenzend). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden gewerblich genutzten Grundstücken lassen die Fläche v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung für die nachfolgende verbindliche Ebene der Bauleitplanung wurde in den Jahren 2019 und 2020 eine faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Deren Ergebnisse sowie die Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen bei Durchführung der Planung wurden im artenschutzrechtlichen Fachgutachten des Büro Sieber (Fassung vom 01.10.2020) zusammengefasst. Im Rahmen der Kartierungen wurden die neun wertgebenden Vogelarten Feldsperling, Goldammer, Grauschnäpper, Haussperling, Rotmilan, Schwarzmilan, Star, Turmfalke und Wacholderdrossel nachgewiesen. Bei der Reptilienkartierung wurden Zauneidechsen und eine Ringelnatter gefunden, während einer Begehung am 19.09.2019 wurde zudem eine Erdkröte innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Hinweise auf die Nutzung der bestehenden Gebäude durch Fledermäuse wurden nicht erbracht.
- Grundsätzlich kommt dem Änderungsbereich durch seine gewerbliche Vorbelastung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu. Durch seine Nähe zu den oben aufgezählten Schutzgebieten und den bestehenden Gehölzstrukturen im zu ändernden Bereich ist dennoch insgesamt von einer mittleren bis hohen Bedeutung auszugehen.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zur Jungmoränenlandschaft des voralpinen Hügellandes, welche v.a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 200.000) sind im Untergrund Parabraunerde aus Geschiebemergel und podsolige Bänderparabraunerde aus schluffig-sandigen Becken- oder Molassesedimenten vorherrschend.
- Der Änderungsbereich befindet sich nach der Karte der mineralischen Rohstoffe (M 1:50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau innerhalb eines Gebietes mit einem Vorkommen von "Kiesen und Sanden für den Verkehrswegebau, für Baustoffe und als Betonzuschlag" (L 8122-20).
- Es handelt sich um offene Bodenflächen, die gewerblich genutzt werden (Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen). Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist zwar nicht versiegelt, jedoch stark verdichtet. Der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, treten daher nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung. Auf Grund seiner Nutzung hat der Änderungsbereich keine Bedeutung als landwirtschaftlicher Ertragsstandort.
- Auf Grund der Nutzung der Fläche als Asphaltmischwerk mit Montagegrube und mehreren Dieseltanks wurde für das Gebiet angegeben, dass es Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten mit Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gibt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung befand das Landratsamt Ravensburg deshalb, dass eine orientierende Altlastenuntersuchung erforderlich ist. Gemäß dem Kurzbericht der geopro GmbH (Entwurf vom 28.02.2020) wurden dazu im November 2019 sechs Baggerschürfe angelegt und Proben daraus untersucht. Die in den ersten vier Schürfen vorgefundenen Schichten waren Asphalt, verfestigter Zementschlamm, Spritzdecke sowie stellenweise stark sandiger Kies. Die im Schurf 2 vorgefundene Spritzdecke wurde der Verwertungsklasse B/DKI zugeordnet, was Material mit einem PAK-Gehalt (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zwischen 25 und 500 mg/kg TR entspricht. Die in Teil 2 des Kurzberichtes beschriebenen beiden Schürfe wurden auf Grund ihres Gehaltes and Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) den Verwertungsklassen Z 2 und Z 0* zugeordnet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Grube, die jedoch bei der Bauausführung aufgeschüttet werden soll, um das Höhenniveau den benachbarten Grundstücken anzupassen. Da direkt an den Änderungsbereich das Wasserschutzgebiet "Hohes Feld" angrenzt, ist von einer hohen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Dem zu ändernden Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Im Änderungsbereich fallen bereits jetzt Abwässer an. Im Bestandsgebäude besteht zudem eine Abwasser-Pumpstation. Zusätzlich sind daran derzeit die östlichen Gebäude des Kieswerkes Fronhofen und des ehemaligen Betonwerkes angeschlossen. Für diese Gebäude gibt es auch einen Trinkwasseranschluss.
- Die Gemeinde verfügt über ein System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Die bestehenden Gebäude westlich und östlich des Änderungsbereiches sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Auf Grund der Topografie innerhalb des Änderungsbereiches ist es vor allem bei Starkregenereignissen möglich, dass sich in der Grube Niederschlagswasser sammelt.

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

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

– Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 850 mm.

– Die noch verbliebenen offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Im Bereich der versiegelten Flächen kann es jedoch insbesondere bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer zu einer erheblichen Erhitzung der Flächen kommen. Es handelt sich um keinen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des in der Umgebung des Änderungsbereiches gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

– Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Gewerbeflächen können sich Schadstoffe in der Luft anreichern. Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzend an den Änderungsbereich kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

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

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

– Fronreute liegt innerhalb des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine als Asphaltmischwerk und zur Lagerung genutzten Fläche im Außenbereich, nördlich des Ortsteiles Fronhofen.

– Durch die tiefe Lage des Änderungsbereiches und den es umgebenden Gehölzstrukturen bestehen nur eingeschränkte Blickbeziehungen zwischen dem Änderungsbereich und der freien Landschaft. Der Bereich besitzt durch seine gewerbliche Prägung keine Erholungseignung.

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

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

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

– Der Änderungsbereich wird bereits gewerblich genutzt und besitzt deshalb selbst keine Naherholungsfunktion. Wanderwege führen nicht direkt am Änderungsbereich vorbei.
– Westlich und östlich des Änderungsbereiches liegen gewerblich genutzte Grundstücke, von denen Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehen können.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
– Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m^2. Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind damit grundsätzlich gut.
– Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet, die geothermische Nutzung wird als effizient eingestuft. Es gibt jedoch einen Bohrtiefenbeschränkung auf 193 m zum Schutz tiefer genutzter oder nutzbarer Grundwasservorkommen sowie Bohrrisiken in Form von möglichen Erdgasaustritten und möglicherweise artesisch gespanntes Grundwasser.

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

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

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

4.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die bereits gewerblich genutzte Fläche in ihrer derzeitigen Form erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maß-

nahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

– Der Lebensraum der im Änderungsbereich vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Ein Teil der Gehölze kann auf Grund der geplanten Nutzung voraussichtlich nicht erhalten werden. Da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird und zwischen zwei weiteren Gewerbebetrieben liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der Durchführung des geplanten Vorhabens werden die benachbarten Schutzgebiete, insbesondere das FFH- und Vogelschutzgebiet in

gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort vorkommenden Tiere, Pflanzen und Lebensräume können durch den vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm gestört oder durch stoffliche Immissionen beeinträchtigt werden. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungsebene werden die möglichen Beeinträchtigungen im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht und Festsetzungen getroffen, um die möglichen Beeinträchtigungen zu minimieren und die Schutz- und Entwicklungsziele der Schutzgebiete nicht zu gefährden. Um die Beeinträchtigungen durch Stickoxidimmissionen zu untersuchen und zu minimieren, wird im ersten Schritt zudem ein Gutachten zu den Stickoxideinträgen in den Natura 2000-Gebieten erstellt und im Bebauungsplan eine verbindliche Kontingentierung für Luftschadstoffe festgesetzt. Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten und in der Verträglichkeitsprüfung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung berücksichtigt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

- Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung der Planung die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten des Büro Sieber vom 01.10.2020 beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene umzusetzen. Die Maßnahmen umfassen eine zeitliche Einschränkung zur Fällung von Gehölzen und zum Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, das Einrichten von Ersatzhabitaten für und Umsiedlung der Zauneidechse inklusive Erfolgsmonitoring sowie das Aufhängen künstlicher Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. Sofern sämtliche genannten Maßnahmen fachgerecht und konsequent umgesetzt werden, ist nicht mit dem Eintreten der im § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet wird in Zukunft durch die gewerbliche Nutzung voraussichtlich eine niedrigere Artenvielfalt aufweisen. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich verringern und die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Emissionskontingente für Stickoxide) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollten Einschränkungen zur Außenbeleuchtung festgesetzt werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche

Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

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

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

– Der Änderungsbereich wird vor der Änderung zwar als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, jedoch herrscht vor Ort eine gewerbliche Nutzung als Asphaltmischwerk bzw. als Lagerfläche. Faktisch geht daher keine hochwertige landwirtschaftliche Ertragsfläche verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Da der Änderungsbereich derzeit tiefer liegt als die benachbarten Grundstücke, kommt es zu Bodenaufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorhergegangenen Abgrabungen das ursprünglich vorliegende Bodenprofil bereits zerstört wurde. Zudem ist ein Großteil des Änderungsbereiches bereits vollständig versiegelt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Neuversiegelung 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. Die Neuversiegelung betrifft jedoch voraussichtlich nur einen Teil der Böschung am nördlichen Rand des Änderungsbereiches.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Die Festsetzung einer Baugrenze und einer Grundflächenzahl (GRZ) kann dazu dienen, die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. 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.

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

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

– Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen in geringem Maße ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund der Nähe des Änderungsbereiches zum Wasserschutzgebiet "Hohes Feld" sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen

bezüglich Eingriffen in den Untergrund zu treffen und ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten. Sofern auf den Dach- und Hofflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden kann, führt die geplante Bebauung trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund der bestehenden Flächennutzung bereits ein Großteil des Änderungsbereiches versiegelt ist.

- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren, sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dazu gehören z.B. die Verwendung teilversiegelter Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege, das Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unter der ausdrücklichen Voraussetzung, dass diese dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt sind, und die Festsetzung von Retentionsbereichen zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen der Gemeinde Fronreute.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Durchführung der Planung ist nach aktuellem Stand eine Beeinträchtigung der nahegelegenen Schutzgebiete durch Eintrag von Stickoxiden nicht auszuschließen. Zur näheren Untersuchung wird dazu ein Gutachten erstellt, das die möglichen Stickoxideinträge in die besonders schützenswerten Bereiche untersucht, sodass ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Beschränkung der Stickoxidemissionen getroffen werden können. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Gewerbeverkehrs ist möglich.
- Auf Grund der bestehenden Versiegelung im zu ändernden Bereich und der voraussichtlich geringen Neuversiegelung entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- 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.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) sollten im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sollten von den privaten Bauherren vorgesehen werden.
- Auch im neuen Gewerbegebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die mögliche Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung.
- Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte durch Festsetzungen sichergestellt werden, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert wird. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, sollte eine umfangreiche Ortsrandeingrünung am südlichen Rand des Gebietes festgesetzt werden. Festgesetzte Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sollten zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen werden. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern sollte nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen werden, um die Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Der Änderungsbereich kann im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin gewerblich genutzt werden. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist bereits jetzt nicht möglich. Durch die Planung wird die Ansiedelung eines Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine gewisse Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches und das Fehlen von Rad-/Fuß- oder Wanderwegen wird die Naherholungs-Funktion der Umgebung nur geringfügig beeinträchtigt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Da im 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 bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; 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.

– Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, ist im Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen zu treffen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

– Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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

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

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

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

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der bereits gewerblich 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.

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

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

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung grundsätzlich möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

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.

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

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

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Gemeinsamen Modell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen 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 Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen

zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

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

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im südlichen Teil des Änderungsbereiches (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur sofern sie dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot von Tiergruppen schädigenden Anlagen oder Bauteilen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

– Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Lage in der Nähe von Natura 2000-Gebieten) und Boden (großflächige Versiegelung).

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung gewerblicher Baufläche ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung bislang nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Konflikte mit den Natura 2000-Gebieten sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Als Alternative zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche für ein Gewerbegebiet (G) wäre die Darstellung eines Industriegebiets (GI) denkbar. Aufgrund der Erschließungssituation sowie auch der angrenzenden FFH- und sonstigen Schutzgebiete ist die zu überplanenden Fläche nicht geeignet, um ein Industriegebiet (GI) zu etablieren. Dies würde unüberwindbare Konfliktfelder schaffen.

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

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

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

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

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

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

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

4.3.2.1 Die Überwachung (nachteiliger) Umweltauswirkungen wird von der Gemeinde Fronreute auf Ebene des Bebauungsplanes definiert und nach dessen Umsetzung entsprechend durchgeführt.

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

4.3.3.1 Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft so geändert, dass eine gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) dargestellt wird. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Ortsteiles Fronhofen der Gemeinde Fronreute und südwestlich des "Bechinger See". Der zu ändernde Bereich umfasst 1,50 ha.

4.3.3.2 Der Änderungsbereich wird im Westen und Osten durch bestehende gewerbliche Bebauung begrenzt. Im Norden grenzt der zu ändernde Bereich an die Gemeindestraße "Hohes Feld" während im Süden die freie Landschaft anschließt. Das weitere landschaftliche Umfeld des Änderungsbereiches ist durch ein Mosaik aus Äckern, Grünland und Waldflächen geprägt. Innerhalb des Änderungsbereiches handelt es sich überwiegend um bereits gewerblich genutzte Flächen sowie im Süden und Südosten um kleinere Gehölzstrukturen. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend

eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Nähe zu zahlreichen Schutzgebieten, Wirkung des im Außenbereich liegenden Plangebietes auf das Landschaftsbild).

4.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden:

Etwa 100 m nördlich des Änderungsbereiches, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) und des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher" (Nr. 8123-441). Eingebettet in diese Teilfläche liegt zudem das Naturschutzgebiet "Blinder See" (Nr. 4.043). Südöstlich des Änderungsbereiches liegen in ca. 85 m Entfernung die beiden Biotope "Tümpel in alter Kiesgrube Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0057) und "Holunder-Hecke Südrand alte Kiesgrube Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0059). Weitere Biotope befinden sich in derselben Richtung mit etwa 220 m Entfernung ("Feldhecken südwestlich Möllenbronn", Biotop-Nr. 1-8123-436-0060) bzw. 250 m Entfernung ("Feldgehölz südlich Möllenbronn", Biotop-Nr. 1-8123-436-0048). Die ebenfalls als Biotop kartierte "Schlehenhecke südwestlich Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0058) liegt etwa 160 m südlich des Änderungsbereiches. Nur wenige Meter westlich des Änderungsbereiches beginnt zudem die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes "Hohes Feld".

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn“ wird gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Prüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den beiden Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt.

4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Nähe der Planung zu den o.g. Natura 2000-Gebieten und anderen Schutzgebieten.

4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde…)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand März 2020)
- Ergebnisvermerk des Termines zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 26.07.2019 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 02.09.2019) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Forst, Bodenschutz und Abwasser
- Informationen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zu Hinweisen zur Geotechnik), des Regierungspräsidiums Tübingen (zur angrenzenden Waldfläche) und des Landratsamtes Ravensburg (zu betroffenen Schutzgebieten, insbesondere Natura 2000-Gebieten, Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung, Belangen des Artenschutzes, Betroffenheit des Biotopverbundes, Erstellung eines Umweltberichtes, Bodenschutz, Altlasten, Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser, Wasserversorgung und Lage nahe des Wasserschutzgebietes "Hohes Feld")
- Informationen im Rahmen der ersten förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 14.04.2020 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Auswirkungen der Planung auf benachbarte Schutzgebiete und

erforderlichen Untersuchungen hierzu sowie zu den erwarteten Auswirkungen auf streng geschützte Arten), des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zur Untersuchung möglicher Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Schutzgebiete, zur ausreichenden Konfliktbewältigung mit den betroffenen Schutzgebieten, Festsetzung von Kontingenten, negativen Auswirkungen auf besonders bzw. streng geschützte Arten und Waldabstand) und des BUND-Ortsverbandes Schenkenwald (zum Schutz des Trinkwasserbrunnens und zur Erhaltung des Bewuchses an den Böschungen)

- Kurzbericht Asphaltmischwerke Fronhofen, Untersuchung Platzbefestigung der geopro GmbH vom 28.02.2020 (zur Untersuchung der Platzbefestigung auf mögliche Schadstoffbelastungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" des Büro Sieber vom 01.10.2020 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" des Büros Sieber in der Fassung vom 21.09.2020 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die nördlich gelegenen Natura 2000-Gebiete "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher" und "Feuchtgebiete um Altshausen", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)

Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der Änderung: 1,50 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche (Planung)	1,50 ha

5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental

5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der NetzeBW

5.1.2.5 Müllentsorgung durch den Lkr. Ravensburg

5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Anhang

5.2.1.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

5.2.2 Planänderungen

5.2.2.1 Für die in der Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes "Fronreute-Wolpertswende" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.10.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Verbandsversammlung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung

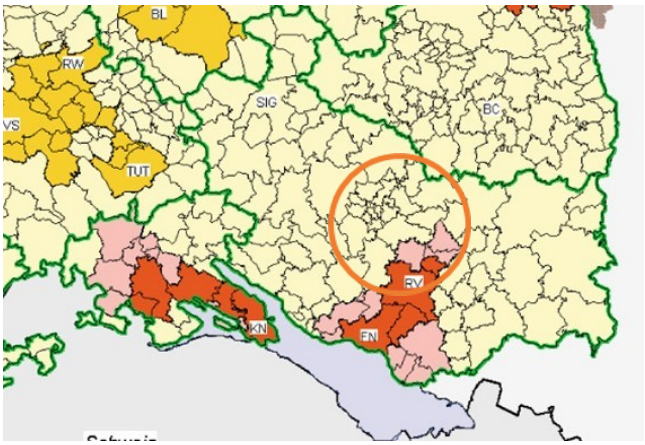
der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 16.12.2020 enthalten):

- Ergänzung der Planzeichenerklärung, um kenntlich zu machen, dass hier ausschließlich die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen wird
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Ergänzen der wesentlichen Inhalte aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten des Büro Sieber vom 01.10.2020 im Umweltbericht
- Ergänzen der wesentlichen Inhalte der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan "Fronhofen-Möllenbronn" des Büro Sieber vom 21.09.2020 im Umweltbericht
- Ergänzung der projektbezogenen, umweltbezogenen Informationen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

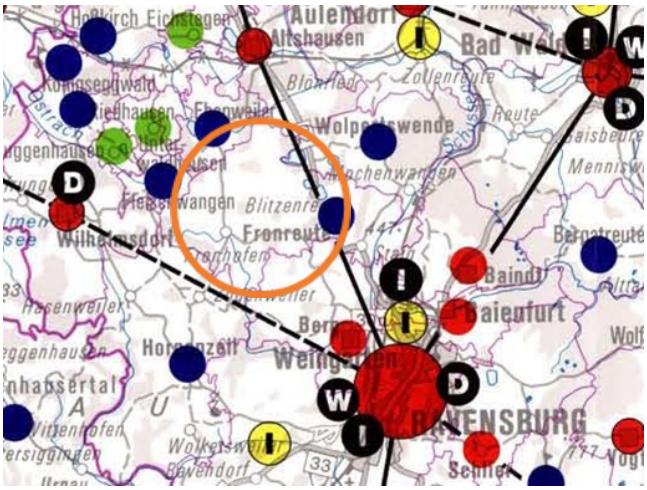
5.2.2.2 Für die in der Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes "Fronreute-Wolpertswende" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.03.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Verbandsversammlung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes vom ..... enthalten):

- Redaktionelle Berichtigung der Planzeichenerklärung durch Anpassung an die Legende des Gesamtplanwerks, die Bezeichnung "Ablagerung (Flächenbegrenzung)" wird geändert in "Kontaminierte Standorte Altablagerung"
- Redaktionelle Anpassung des Planzeichens "Kontaminierte Standorte Altablagerung" (schwarzer Kreis mit gelben Quadrat) zur besseren Sichtbarkeit.
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

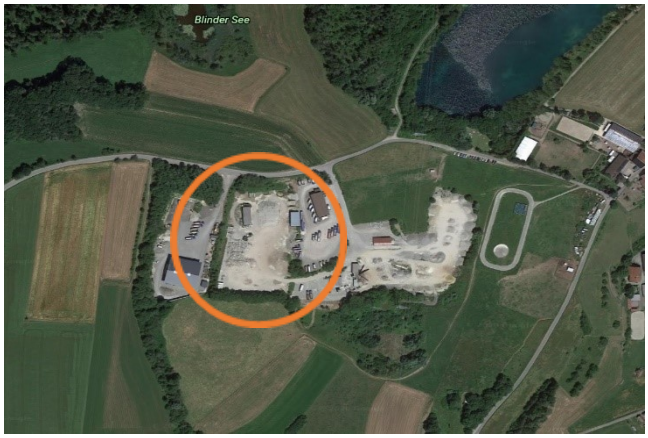
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Ausweisung der Gemeinden als Siedlungsbereich; Festlegung als "Gemeinden mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Luftbild Plangebiet
(Quelle: Google Earth)



Blick von der Gemeindestraße "Hohes Feld" im Norden auf das Plangebiet



Blick auf Bestandsgebäude im Nordwesten des Plangebietes (Rückbau geplant)



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet
Höhenversatz zu Nachbargrundstück im Osten



Blick von Osten auf das Plangebiet
Höhenversatz zu Nachbargrundstück im Westen mit angrenzendem Wald



8 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung vom 25.06.2020. Der Beschluss wurde am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 15.06.2020 bis 26.06.2020 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 (Billigungsbeschluss vom 25.06.2020; Entwurfsfassung vom 14.04.2020; Bekanntmachung am 03.07.2020) sowie in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 (Billigungsbeschluss vom 16.12.2020; Entwurfsfassung vom 07.10.2020; Bekanntmachung am 15.01.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 26.07.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 26.06.2020 (Entwurfsfassung vom 14.04.2020; Billigungsbeschluss vom 25.06.2020) sowie mit Schreiben vom 17.12.2020 (Entwurfsfassung vom 07.10.2020; Billigungsbeschluss vom 16.12.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung vom 19.05.2021 über die Entwurfsfassung vom 17.03.2021.

Wolpertswende, den .....

.....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

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

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

Wolpertswende, den ....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

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

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

Wolpertswende, den ....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Wolpertswende, den ....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

Plan aufgestellt am:	14.04.2020
Plan geändert am:	07.10.2020
Plan geändert am:	17.03.2021

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

Projektkoordinator	Dipl.-Ing. A. Brockof
Stadtplanung	Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda
Landschaftsplanung	B.Sc. D. Clausen
Immissionsschutz	M.Sc. Geoökonomie M. Wachten
Artenschutz	Dipl.-Biologe S. Böhm

Verfasser:

..... Stadtplanung, Sieber Consult GmbH,
Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda)

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