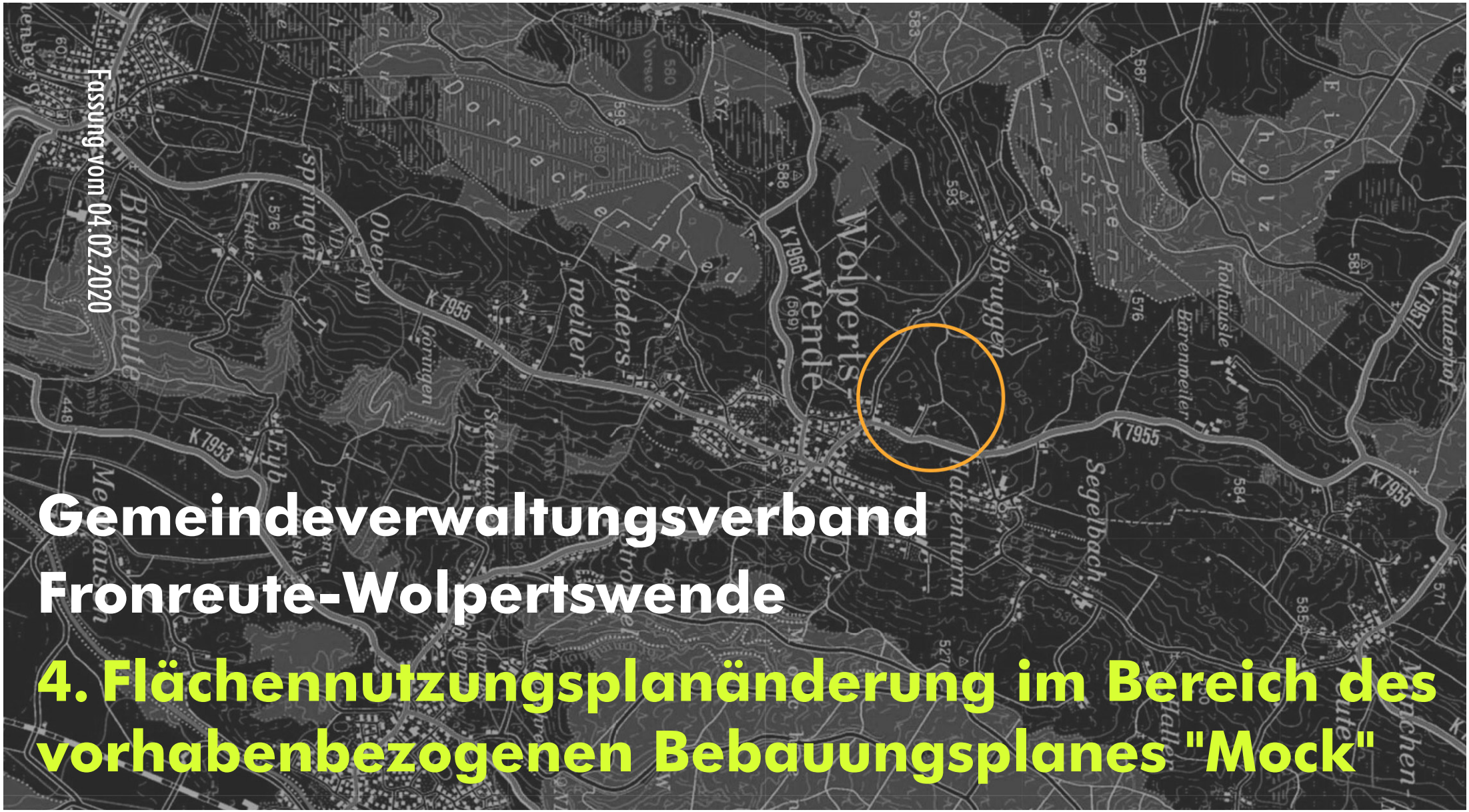
www.buerosieber.de



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	31
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	32
7	Begründung – Bilddokumentation	33
8	Verfahrensvermerke	34

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
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	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.5	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S. 597)

2 Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" in öffentlicher Sitzung am 28.05.2020 festgestellt.

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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" soll ein Teilbereich auf der Gemarkung Wolpertswende einer Änderung unterzogen werden. Der zu überplanende Bereich soll die gewerbliche Fläche im Norden des Ortsteils Wolpertswende nach Westen hin erweitern. Diese liegt westlich der "Aulendorfer Straße" (K7955). Im Norden, Süden und Westen des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Flächen und weitestgehend offene Flur. Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb sowie gewerbliche Nutzungen des bestehenden Gewerbegebietes "Hohe Stauden". Momentan wird der Bereich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

3.1.2.2 Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,23 ha und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr.1917 (Teilfläche).

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Erfordernis der Planung

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Sie dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich.

3.2.1.2 Der Gemeinde Wolpertswende liegt eine konkrete Anfrage zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf den Flächen des Änderungsbereichs vor. Seitens des Vorhabenträgers ist geplant einen Agrar-Instandhaltungs-Service anzusiedeln, der sich auf die Reparatur der Elektronik, Wartung und Umbauten von landwirtschaftlichen Maschinen und Anlagen konzentriert. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll in der ländlich geprägten Gemeinde die bestehende Nachfrage nach derartigen Leistungen bedient werden. Die Eignung der Fläche für gewerbliche Nutzung ergibt sich durch das direkte Angrenzen an gewerblichen Flächen und damit eine hervorragende Anbindung über die "Aulendorfer Straße" (K7955) an das überörtliche Straßennetz. Des Weiteren können bei dem angebotenen Leistungsspektrum Lärm und Verkehrsbewegungen zu Nacht- und Wochenendzeiten (besonders in der Erntesaison) nicht ausgeschlossen werden, sodass eine Ansiedlung nur in einem

Gewerbegebiet möglich ist. Weitere Standorte sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Gewerbegebietsausweisung in diesem Ortsteil vollständig umgesetzt. Außerdem ist die Fläche bereits im Besitz des Gewerbetreibenden.

3.2.1.3 Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Ausweisung gewerblicher Flächen in diesem Bereich notwendig. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Die Gemeinde Wolpertswende ist Mitglied der Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.02.2018).

3.2.2.2 Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, da der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Mock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu nicht aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

3.2.2.3 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 Übergeordnete Planungen

3.2.3.1 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.
- 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.

3.2.3.2 Die Planung steht in teilweisem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Der Änderungsbereich liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von ca. 0,23 ha. Der betroffene Landwirt verliert entsprechend Flächen für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte. Die Fläche wird als Grünland genutzt und stellt auf Grund eines großen Staunässe-Einflusses keinen optimalen landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Dem gegenüber steht die Nachfrage der landwirtschaftlichen Betriebe des Ortes bzw. der näheren Umgebung nach einem ortsnahen Instandhaltungsservice. Die landwirtschaftliche Ausrichtung wird also durch die Ansiedlung dieses Betriebes gestärkt. Da die Flächen des Plangebietes bereits im Besitz des Vorhabenträgers sind und direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" angrenzen, sind diese Flächen zur Umsetzung des Vorhabens besonders geeignet. Des Weiteren stehen keine anderen geeigneten Flächen in der Gemeinde zur Verfügung. In Wolpertswende gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Gewerbegebietsausweisung in diesem Ortsteil vollständig umgesetzt.

Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes aufgestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. In den entsprechenden Bereich stellt dieser nach der Änderung vollständig gewerbliche Bauflächen (G) dar.

3.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben sowie des Entwurfes zur Fortschreibung aus dem Jahr 2019 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 Wolpertswende als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

3.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben oder dessen Fortschreibungsentwurf aus dem Jahr 2019.

3.2.3.5 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom am 09.02.2018). Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Flächen 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).

3.2.3.6 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen.

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

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

3.2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.4.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen sind nicht erkennbar. Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7955 "Aulendorfer Straße" ein. Im Rahmen einer Grobabschätzung wurde ermittelt, dass im überbaubaren Bereich mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu rechnen ist. Auf den Änderungsbereich wirken zudem die Gewerbelärm-Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe ein. Durch den Abstand von rund 50 m zur geplanten Bebauung sind keine Konflikte durch Lärm-Immissionen im Änderungsbereich zu erwarten. Durch die Gewerbelärm-Emissionen vom Änderungsbereich ist ebenfalls nicht mit Konflikten zu rechnen.

3.2.4.2 Auf den Änderungsbereich wirken Geruchs-Immissionen durch die benachbarten, landwirtschaftlichen Hofstellen ein. Die Geruchs-Immissionen wurden durch die Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co KG. in einem Gutachten ermittelt und bewertet (Entwurf des Gutachtens 18-12-03-FR vom 26.07.2019). Die Ergebnisse zeigen, dass die Geruchs-Immissionen im gesamten Änderungsbereich unterhalb des für Gewerbegebiete geltenden Immissionswerts von 15 % liegen. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen erforderlich. Dennoch wurde darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden.

3.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

3.2.5.1 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Des Weiteren sind diese Flächen bereits in Besitz des Gewerbetreibenden.

3.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.2.6.1 Die neu dargestellte Fläche ist mit der bereits bestehenden gewerblichen Baufläche verbunden. Über diese ist die Fläche über die Einmündung in die "Aulendorfer Straße" (K 7955) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Von dieser ausgehend über die "Wolpertswender Straße" sind weitere Anbindungen an die B 32 oder auf die A 96 gegeben.

3.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle im Ortskern gegeben.

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 ist eine Hauptwasserleitung dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der zu ändernde Bereich als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

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

3.4.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

3.4.1.1 Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen ca. 0,23 ha großen Bereich am nordwestlichen Siedlungsrand des Haupt-Ortes Wolpertswende. Der Bereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem verläuft durch den Änderungsbereich laut dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan eine Hauptleitung für die Wasserversorgung. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt werden.

3.4.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am nördlichen Siedlungsrand des Haupt-Ortes Wolpertswende. Im Nordosten und Westen wird der Änderungsbereich durch bestehende Straßen begrenzt. Im Osten schließt der Änderungsbereich direkt an das bestehende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" an. Jenseits der westlich gelegenen Straße sowie südlich des Änderungsbereiches liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.4.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die parallel aufgestellte verbindliche Bauleitplanung dient der Ansiedlung eines Agrar-Instandhaltungs-Service mit einer Gewerbehalle und einem Einfamilienhaus zum Betriebsleiterwohnen.

3.4.1.4 Für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" 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.

3.4.1.5 Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,23 ha, die vollständig auf die Darstellung als Gewerbeflächen entfallen.

3.4.1.6 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der parallel verlaufenden, verbindlichen Planungsebene.

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

3.4.2.1 Regionalplan:

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

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

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und trifft für den Änderungsbereich keine gesonderten Aussagen.

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

Westlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 540 m, liegt eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher" (Nr. 8123-441). Ein weiterer Ausläufer desselben Gebietes befindet sich knapp 900 m südwestlich des Änderungsbereiches. Hierbei handelt es sich um Moorkomplexe, Seen und Weiher mit zum Teil ausgeprägter Verlandungszone, Röhrichtbeständen und Großseggenriedern in vielfältig strukturierter Landschaft im Wechsel mit landwirtschaftlich genutztem Offenland und Wäldern. Zudem liegt ca. 870 m westlich des Änderungsbereiches eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). In Teilen deckt sich das FFH-Gebiet mit dem o.g. Vogelschutzgebiet.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht entsteht, können durch die Änderung allein noch keine Beeinträchtigungen der o.g. Natura 2000-Gebiete auftreten. Jedoch ist im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Die Natura 2000-Vorprüfung wurde vom Büro Sieber durchgeführt (Fassung vom 18.10.2019) und ergab, dass auf Grund der teils sehr großen Entfernung zwischen der Planung und den vorkommenden Arten und Lebensraumtypen sowie des geringen Ausmaßes des Vorhabens keine Beeinträchtigungen der beiden Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

3.4.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 350 m südlich des Änderungsbereiches liegt das gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW kartierte Biotop "Feldhecke westlich Wolpertswende" (Biotop-Nr. 1-8123-436-8016). Ein weiteres Biotop befindet sich innerhalb des o.g. Vogelschutzgebietes ca. 670 m südwestlich des Änderungsbereiches ("Feuchtgebiet westlich Wolpertswende"; Biotop-Nr. 1-8123-436-2615).
- Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich.
- Auch Wasserschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

3.4.2.5 Biotopverbund:

– Etwa 180 m östlich des Änderungsbereiches liegen im Bereich Burggasse-Steigäcker eine Kernfläche und ein Kernraum sowie 500 m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Diese Flächen werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht beeinträchtigt, da sie durch die gewerbliche Bebauung des Gewerbegebietes "Hohe Stauden" voneinander getrennt sind und der Bereich daher schon jetzt keinen Wanderkorridor darstellt.

3.5 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)

3.5.1 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)

3.5.1.1 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 intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Westen und Nordosten wird es durch vollständig versiegelte Straßen begrenzt. Westlich der Straße sowie südlich des Änderungsbereiches schließen sich weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Im Osten dockt der Änderungsbereich an das bestehende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" an.
– Im Südosten der Fläche befindet sich ein kleiner Maschinenschuppen.
– Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.
– Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und insbesondere auf Grund des benachbarten Gewerbegebietes erheblich vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen im bestehenden Gewerbegebiet lassen die Fläche v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
– Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde im Rahmen des vorliegenden Vorhabens nicht durchgeführt. Jedoch wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West – 2. Bauabschnitt" (Fassung vom 15.06.2015) ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten zur Ab-

schätzung von Auswirkungen auf die Avifauna erstellt. Laut der avifaunistischen Kartierung wurden auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Änderungsbereiches drei Revierzentren der Feldlerche (*Alauda arvensis*) festgestellt. Die Feldlerche ist laut der Roten Liste Baden-Württemberg gefährdet und ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

– Dem Änderungsbereich kommt auf Grund des Vorkommens der Feldlerche auf nahegelegenen Flächen zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

3.5.1.2 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 Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten hat sich im Änderungsbereich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerde aus schluffig-sandigen Beckensedimenten entwickelt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung ist die Parabraunerde z.T. erodiert bzw. örtlich rigolt.

– Es handelt sich um größtenteils offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten Straße im Nordosten und des bestehenden Schuppens im Osten ist der Boden weitestgehend versiegelt.

– Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Die LGRB-Bewertung, welche zwar auf den Daten der Reichsbodenschätzung basiert, diese aber stark zusammenfasst/vereinfacht, stuft die Bedeutung der überplanten Bodenflächen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit der Wertklasse 4, d.h. als sehr hoch ein. Die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist jedoch gemäß den Erkundungen vor Ort nur gering. Zudem ist für die Bodenflächen des Änderungsbereichs bereits lange eine Stauwasser-Thematik bekannt, weswegen in den 1950er Jahren bereits erste Drainagen verlegt wurden, in den 1980er Jahren dann weitere. Als vor etwa zwanzig Jahren im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes "Hohe Stauden" die Sickerwasserleitung, welche vom Änderungsbereich ostwärts führt, gekappt wurde, fand als unmittelbare

Folge eine sehr starke Vernässung der Flächen im Änderungsbereich statt. Wegen der geringen Sickerfähigkeit der Böden und der seit langem bekannten Neigung zu Staunässe ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der überplanten Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf niedriger anzusetzen ist als der aggregierte Wert der LGRB nahelegt.

- Die Bedeutung der Böden als Filter- und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit "mittel" (2) bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Laut Kartenviewer der LGRB weisen die Böden eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf (Wertklasse 3). Auf Grund der Staunässe-Problematik ist jedoch auch hier von einer tatsächlich geringeren Bedeutung auszugehen. Die Fläche wurde daher auch nach der Einbringung von Drainagen nie als Acker genutzt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren bis oberen Bereich liegt, wird aus Sicht des Naturschutzes davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich keine hochwertigen Lebensgemeinschaften anzutreffen sind. Dies wird durch die floristische Bestandsaufnahme bestätigt (siehe oben).
- Laut Auskunft der Behörden gibt es für den Geltungsbereich keinen Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Die Fläche im Änderungsbereich ist leicht in Richtung Südosten geneigt.
- Auf Grund der hochwertigen Böden im Änderungsbereich kommt dem Schutzgut Boden grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Da der Änderungsbereich jedoch mit einer Fläche von ca. 0,23 ha sehr klein ist, wird dessen Bedeutung für das Schutzgut insgesamt als mittel eingestuft.

3.5.1.3 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.
- Auf Grund der Lage des Änderungsbereiches oberhalb des Schussen-Tals steht das Grundwasser erfahrungsgemäß nicht oberflächennah an.

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

3.5.1.4 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.

– Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Entwässerung des angrenzenden Gewerbegebietes "Hohe Stauden" erfolgt über ein modifiziertes Misch-System. Das auf den dortigen Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 464 zugeführt, während das auf den Verkehrsflächen anfallende Wasser in den Retentionsbodenfilter östlich des Gewerbegebietes eingeleitet wird. Die Gemeinde Wolpertswende verfügt über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser im bestehenden Gewerbegebiet wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt.
– Da die Fläche im Änderungsbereich leicht in Richtung Südosten geneigt ist, kann es grundsätzlich bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser in den Änderungsbereich kommen.

3.5.1.5 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 der Änderungsbereich 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 offene Fläche des Änderungsbereiches dient der lokalen Kaltluftproduktion. Auf der Fläche kommen keine Gehölze vor, die zur lokalen Frischluftproduktion beitragen könnten. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs in diesem Bereich nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Laut dem Naturraumsteckbrief der Region liegt der Änderungsbereich am Rande des Kaltluftsammelgebietes Schussental.

– Messdaten zur Luftqualität im Änderungsbereich liegen nicht vor. Laut dem Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Entwurf vom 26.07.2019) sind die häufigsten Windrichtungen im Bereich Wolpertswende Südsüdwest und Nordnordost. Die Ausbreitungsklassen zur Beschreibung des Turbulenzzustandes der Atmosphäre liegt überwiegend im neutralen Bereich. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität im Änderungsbereich wird von den Geruchs-Emissionen, die von den zwei landwirtschaftlichen Hofstellen nordöstlich bis südlich des Änderungsbereiches ausgehen, nicht in einem höheren Maße beeinträchtigt.
– Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

3.5.1.6 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.

– Wolpertswende liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften im Osten des Oberschwäbischen Hügellandes innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordwestlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Wolpertswende. Im Osten schließt der Änderungsbereich an die bereits bestehende Bebauung des Gewerbegebietes "Hohe Stauden" an, während südlich und westlich des Änderungsbereiches weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen.
– Der Bereich ist hauptsächlich von Westen und Süden her einsehbar, von Osten wird er durch die bestehende Bebauung abgeschirmt. Der Bereich besitzt auf Grund des benachbarten Gewerbegebietes und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Erholungseignung.
– Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

– Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungs-Funktion. Allerdings wird der angrenzende Weg von Naherholungssuchenden für Spaziergänge genutzt.

– Direkt nordöstlich und etwas weiter südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich je eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von diesen gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Laut dem Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH &Co. KG (Entwurf vom 26.07.2019) liegt die Häufigkeit der Geruchsstunden im Änderungsbereich bei maximal 12 %. Der Änderungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung.
– Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler seinem Wirkbereich.

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
– Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung etwa 1.149 kWh/m^2. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
– Nach der Standortbeurteilung des ISONG-Informationssystems des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Untergrund ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich möglich und effizient. Allerdings ist die Bohrtiefe in diesem Bereich auf 270 m beschränkt, um Grundwasservorkommen zu schützen. Außerdem sind Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau bei Bohrtiefen größer als 73 m möglich. Auch kann artesisch gespanntes Grundwasser angetroffen werden.

3.5.1.10 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.

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

3.5.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Änderung und der damit ermöglichten verbindlichen Bauleitplanung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum

für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die 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 Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

3.5.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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.

3.5.3 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)

3.5.3.1 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 Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung an die von Feldlerchen genutzten landwirtschaftlichen Flächen kann diese Vogelart durch die Kulissenwirkung neuer Gebäude vertrieben

werden. Im Bereich des geplanten Retentionsbeckens ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte möglich.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft zumindest im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche im Süden 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 Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch 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.
- Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich maximal zwei bis drei Feldlerchenreviere beeinträchtigt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird als CEF-Maßnahme die Entwicklung einer Buntbrache westlich des Änderungsbereiches festgesetzt. Dadurch sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen für die lokale Population zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung, maximale Lichtpunkthöhe 6,00 m, Pflanzung von Gehölzen, naturnahe Gestaltung des geplanten Retentionsbeckens) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht bei Durchführung der durch die Änderung ermöglichten geplanten Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Bespiele dafür sind wasserdurchlässige 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. 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.

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

– Die durch die Änderung ermöglichte Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,1 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Auf Grund der Beschaffenheit der Böden im Änderungsbereich ist eine Versickerung dort nicht möglich.
– Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und enthalten z.B. ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege, Ausschließen von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sofern diese mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen und ein naturnahes Retentionsbecken zur zeitweisen Zurückhaltung und Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

3.5.3.5 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 des Zweckverbandes Mittleres Schussental zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
– Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zudem ein Entwässerungskonzept erstellt, das einer schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Sorge trägt.
– Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an direkt am geplanten Gebäude vorbeilaufende Wasserleitung der Gemeinde Wolpertswende.

3.5.3.6 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 durch die ermöglichte Bebauung unterbunden und auf die südlich und westlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Gehölzen im südlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Zudem tra-

gen die geplanten Gehölze zur Frischluftproduktion bei und haben eine luftfilternde und temperaturregulierende Funktion. 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 Anlieger- und Kundenverkehrs ist jedoch möglich.

- Auswirkungen der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Bebauung 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. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Hohe Stauden" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Gemäß dem Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH &Co. KG (Entwurf vom 26.07.2019) liegt die Häufigkeit der Geruchsstunden im Änderungsbereich bei maximal 12 %. Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist der Schwellenwert von 15 % damit unterschritten. Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die mögliche Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung, weil der ländliche Charakter des Gebietes nur noch eingeschränkt erlebbar ist. Allerdings ist die Beeinträchtigung auf Grund des kleinen Änderungsbereiches nicht erheblich. Zudem ist der Standort durch das anschließende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" bereits gewerblich vorgeprägt. Durch die mit der Änderung ermöglichte Bebauung wird dieser vorgeprägte Ortsrand lediglich um ein Grundstück vorverlagert.
- Durch die im parallel aufzustellenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Weitere Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes sind eine Pflanzliste mit heimischen Gehölzen, eine Ortsrandeingrünung nach Südwesten hin sowie das ausschließliche Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen.
- Nach Betrachtung der im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche geht durch die ermöglichte Bebauung verloren. Dafür wird durch die durch die Änderung ermöglichte Bebauung 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 geringfügige Beeinträchtigung, Rad- und Wanderwege bleiben von der Änderung unberührt.
- Für die geplante Bebauung ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung auf Grund der von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärm- und Geruchs-Emissionen (siehe auch Punkt "Schutzgut Klima/Luft"). Die Geruchs-Emissionen durch die beiden betrachteten landwirtschaftlichen Betriebe können die Bebauung zwar zeitweise beeinträchtigen, jedoch liegt die Dauer der Beeinträchtigung unterhalb des Schwellenwertes von 15 % der Gesamtjahresstunden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Da im Änderungsbereich 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.

3.5.3.10 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.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Grundstückes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren,

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

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg . In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

3.5.3.13 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 durch die Änderung ermöglichte Bebauung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

3.5.3.14 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.

- Der geplante Baukörper wird voraussichtlich beinahe in Ost-West-Ausrichtung gebaut und sind damit für die optimale Errichtung von Sonnenkollektoren geeignet. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

3.5.3.15 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. Änderungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

3.5.3.16 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):

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

3.5.4 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):

3.5.4.1 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. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und

exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

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

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen und Pflanzungen, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)
- ökologische Aufwertung des Ufersaumes des geplanten Retentionsbeckens (planungsrechtliche Festsetzungen)
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur in den zentralen Bereichen und den Randbereichen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

3.5.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume (Lage nahe Brutrevieren der Feldlerche).

3.5.4.4 Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Immissionsschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

3.5.5.1 Für den Änderungsbereich bestand von Seiten des Grundstücks-Eigentümers eine konkrete Anfrage. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene Weg "Hohe Stauden", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind. Zudem schließt der Änderungsbereich an das bestehende Gewerbegebiet "Hohe Stauden" an, sodass keine Lärmschutzkonflikte durch benachbarte Wohnbebauung entstehen.

3.5.6 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)

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

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

3.6.1 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):

3.6.1.1 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)

3.6.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

3.6.2 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):

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

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

3.6.3.1 Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung der "Fläche für die Landwirtschaft" so geändert, dass im Änderungsbereich ein "Gewerbegebiet" dargestellt wird. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,23 ha.

3.6.3.2 Der Änderungsbereich wird im Nord- und Südosten durch bestehende Bebauung begrenzt. Im Westen grenzt der zu ändernde Bereich an eine schmale Straße und im Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Jenseits der schmalen Straße im Westen erstreckt sich die freie Landschaft. Das weitere landschaftliche Umfeld des Änderungsbereiches ist allgemein von landwirtschaftlicher Nutzung (insb. Ackerflächen, Streuobst) geprägt. Innerhalb des Änderungsbereiches handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche sowie im Osten um einen kleinen Schuppen. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine niedrige bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Lage in Nachbarschaft zu Brutrevieren der Feldlerche).

3.6.3.3 Etwa 520 m westlich des Änderungsbereiches beginnt eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher" (Nr. 8123-441). Bei Berücksichtigung der ohnehin im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Außenbeleuchtung und Ortsrandeingrünung führt die Änderung und parallel verlaufende Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

3.6.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Kulissenwirkung und damit Beeinträchtigung von drei Brutrevieren der Feldlerche.

3.6.3.5 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 Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

3.6.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

3.6.4.1 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 Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

3.6.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, UDO)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand August 2019)
- Stellungnahmen im Rahmen der schriftlich durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März 2019 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zu Hinweisen zu Geotechnik), des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Überplanung landwirtschaftlicher Flächen und Geruchsimmissionen), des Landratsamtes Ravensburg (zu den Themenfeldern Stickoxid-Ausstoß, Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, Belange des Artenschutzes und insbesondere der Feldlerche, Landschaftsplan, Oberflächenwasserabfluss, Starkregenrisikovorsorge, Bodenschutz und Altlasten) sowie des BUND Ortsverbandes Schenkenwald (zu Vorverlagerung des Ortsrandes)
- Stellungnahmen im Rahmen der ersten förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 18.10.2019 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zu Hinweisen zu Geotechnik), des Landratsamtes Ravensburg (zu den Themen Starkregen, Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten und Stickstoffemissionen, Artenschutz und Inhalte des Umweltberichtes) und des BUND Ortsverbandes Schenkenwald (zu den Themen Feldlerche, naturschutzrechtlicher Ausgleich und Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen)

– Geruchsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" der iMA Richter & Röckle GmbH &Co. KG in der Entwurfsfassung vom 26.07.2019 (zu den Geruchsimmissionen zweier benachbarter landwirtschaftlicher Hofstellen und notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

– FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mock" des Büro Sieber in der Fassung vom 18.10.2019 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die westlich liegenden Natura 2000-Gebiete "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher" (Vogelschutzgebiet, Nr. 8123-441) und "Feuchtgebiete um Altshausen" (FFH-Gebiet, Nr. 8023-341)., insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm sowie Eintrag von Stickstoff)

– Avifaunistisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Hohe Stauden 3. Bauabschnitt" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden-West 2. Bauabschnitt" des Büro Sieber in der Fassung vom 24.11.2014 (zum Vorkommen geschützter Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

4.1 Erschließungsrelevante Daten

4.1.1 Kennwerte

4.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,23 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche (Planung)	0,23 ha

4.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

4.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

4.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental

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

4.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der NetzeBW

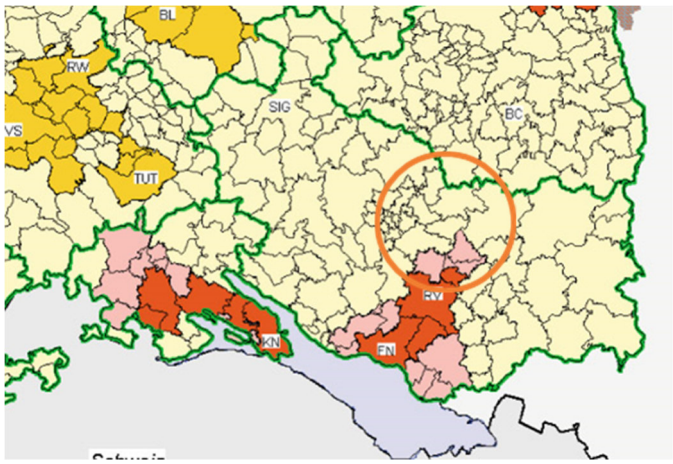
4.1.2.5 Müllentsorgung durch die Gemeinde

4.1.3 Planänderungen

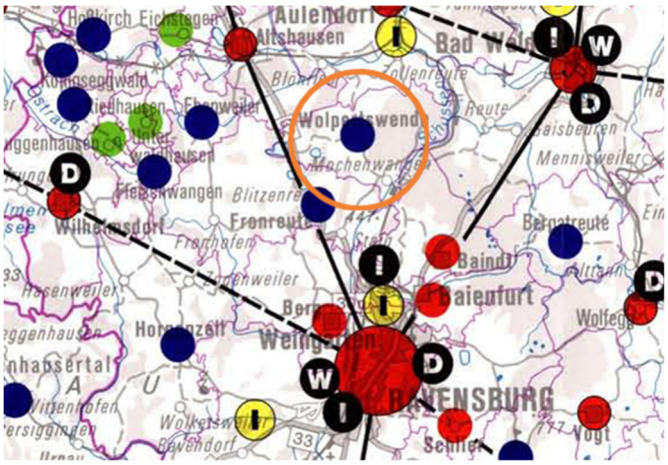
4.1.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.02.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 des Gemeindeverwaltungsverbandes bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes vom April 2020 enthalten):

- Überarbeitung der städtebaulichen Begründung
- Überarbeitung des Umweltberichtes

Ausschnitt aus dem Landeentwicklungsplan 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"



Blick von Norden auf das Plangebiet mit Bestands-gebäude (Schuppen) und das angrenzende Gewer-begebiet "Hohe Stauden"



Blick von Süden auf das Plangebiet und auf die benachbarte Hofstelle (Fl.-Nr. 1893/2)



Blick von Osten auf das Plangebiet und die an-grenzende offene Land-schaft



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung vom 28.11.2018. Der Beschluss wurde am 07.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

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

6.2 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 25.03.2019 bis 05.04.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.11.2019 bis 02.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 06.11.2019; Entwurfsfassung vom 18.10.2019; Bekanntmachung am 15.11.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

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

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 15.03.2019 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 14.11.2019 (Entwurfsfassung vom 18.10.2019; Billigungsbeschluss vom 06.11.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung vom 28.05.2020 über die Entwurfsfassung vom 04.02.2020.

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

6.5 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)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" 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)

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

Der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mock" 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: 18.10.2019

Plan geändert am: 04.02.2020

Planerin:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. B.Sc. Dorothee Clausen)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.