SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung



Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende

10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sowie im Bereich "nördlich Kromerin"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 26.05.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

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

1.1 Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sowie im Bereich "nördlich Kromerin" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 25.10.2024 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sowie im Bereich "nördlich Kromerin" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Vertreter des Landratsamtes:

Äußerung:

Um den entstehenden Eingriff zu minimieren ist eine hinreichende Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs mit wärmeresistenten Bäumen und Sträuchern festzusetzen.

Stellungnahme vom 13.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

Im Rahmen der Umweltbelange-Abarbeitung für den FNP muss eine ausreichende Konfliktbewältigung bezüglich der betroffenen Schutzgebiete, insbesondere bei erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), erkennbar sein. Folgende Punkte bedürfen einer Konkretisierung:

Artenschutz:

1. Es ist eine klare Aussage/Prognose erforderlich, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Belange der Planung entgegenstehen. Falls ja, ist darzulegen, wie diese Konflikte auf Bebauungsplanebene gelöst werden können.

2. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn" vom 28.01.2025, Ziffer 1.2 Artenschutz. Darin wurde festgestellt, dass die bisher vorgesehene Lage der Ersatzfläche für Zauneidechsen nicht als geeignete Maßnahmenfläche mit Anbindung an die Eisenbahnlinie dient.

3. Es ist zu prüfen, ob die CEF-Maßnahme in den nordöstlichen Flurstücks Bereich verlegt werden kann. Diese Prüfung wurde in den aktuell vorgelegten FNP-Unterlagen noch nicht berücksichtigt (vgl. u.a. Ziffer 4.2.3.2, S. 30 Umweltbericht).

Wir bitten um Berücksichtigung und Einarbeitung dieser Punkte in die weitere Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie im artenschutzrechtlichen Kurzbericht, welcher auf Ebene des vorhabenbezogenen Baubauungsplanes erstellt wurde, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vermieden werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes können unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. Im vorhabenbezogenen Baubauungsplan wurde die Lage des Ersatzhabitats für Zauneidechsen angepasst.

Stellungnahme vom 31.01.2025:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Aus der Bauleitplanung können sich Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Um auszuschließen, dass dies eintritt, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. In dieser wurden die Artgruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien abgearbeitet.

Das Habitatpotential für Vögel und Amphibien wird ausreichend gewürdigt und in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis 5.12 "Vorhandene Gehölze" ist als verbindliche Festsetzung aufzunehmen. Dabei ist der dritte Satz folgendermaßen zu formulieren "Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung dürfen daher ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln ...". Der Hinweis zu DIN 18920 kann belassen bleiben.

Der Gehölzsaum entlang der Schussen ist auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Kurzberichts als essentielle Leitstruktur für Fledermäuse einzustufen. Um diese zu erhalten, ist es zwingend notwendig, dass die Gehölze nicht beleuchtet werden. Daher ist in den Festsetzungen zu ergänzen, dass die Außenbeleuchtung nicht nach Westen gerichtet sein darf, z.B. unter 2.13: "Eine nach Westen gerichtete Beleuchtung, welche den Gehölzsaum an der

Schussen erhellen kann, ist unzulässig. Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind so auszurichten, dass kein Licht in die Horizontale und den oberen Halbraum abgestrahlt wird."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nachgekommen und der entsprechende Hinweis wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Stellungnahme vom 31.01.2025:

Die vorgesehene CEF-Maßnahme für die Zauneidechsen ist grundsätzlich geeignet, um Zauneidechsen einen Ersatzlebensraum zu bieten. Aufgrund der Fundpunkte der Eidechsen und der Lage zu der Eisenbahnstrecke ist davon auszugehen, dass die gefundene Eidechsenpopulation im Bebauungsplangebiet in Verbindung zu einer Eidechsenpopulation entlang der Eisenbahnstrecke steht. Daher ist es wichtig, die CEF-Maßnahme so zu positionieren, dass die Verbindung zu der Population an der Eisenbahnstrecke bestehen bleibt. Dies ist bei der aktuell vorgesehenen Lage des Ausweichquartiers für Zauneidechsen nicht gegeben. Es ist zu prüfen, ob die CEF-Maßnahme bspw. in den nordöstlichen Flurstücksbereich verschoben werden kann. Dabei ist darauf zu achten, dass der Bereich nicht flächig bspw. durch Bäume beschattet wird. Sollte keine geeignete Maßnahmenfläche mit Anbindung an die Eisenbahnlinie gefunden wer-den, ist abzuklären, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich wird.

Die Eidechsenvergrämung wird bisher nur unter Hinweisen (5.11) aufgeführt. Die Vergrämung ist in den Festsetzungen aufzunehmen. Im Text sollte ergänzt werden: "Die Vergrämung darf frühestens dann begonnen werden, wenn die CEF-Maßnahme funktionsfähig hergestellt ist (Feststellung durch eine ökologische Baubegleitung). Eine ökologische Baubegleitung durch eine biologische Fachkraft ist einzusetzen, um sicherzustellen, dass die Vergrämung fachgerecht erfolgt. Der Beginn der Vergrämung ist mindestens 4 Wochen im Voraus dem Sachgebiet Naturschutz mitzuteilen."

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist es erforderlich, dass keine Zauneidechsen in die Baubereiche (wieder) einwandern können. Daher ist in der Festsetzung Ziff. 2.12. anzupassen, dass "Ein Reptilienzaun zu errichten [ist], der eine Rückwanderung aus dem Ersatzhabitat oder eine Neueinwanderung aus Richtung der Bahnlinie unterbindet."

Da nicht auszuschließen ist, dass Zauneidechsen trotz der Vergrämung auf der Fläche verbleiben, ist es erforderlich, eine Begleitung des Baubeginns durch eine ökologische Baubegleitung festzusetzen. Unmittelbar vor Beginn einer Baumaßnahme ist die Funktionsfähigkeit des Reptilienzauns durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen und die betroffene Fläche durch die ökologische Baubegleitung nach Zauneidechsen abzusuchen. Bei Bedarf sind gefundene Reptilien in das Ersatzhabitat zu verbringen. Die ökologische Baubegleitung ist im Vorfeld dem Sachgebiet Naturschutz zu benennen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nachgekommen und die Ausgleichsfläche wird weiter nach Osten in Richtung der Bahngleise verlegt. Aus fachgutachterlicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass eine Anbindung an die vorhandenen Habitate besteht. Eine Ausnahmegenehmigung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Der Anregung bzgl. Vergrämung wird nachgekommen und der entsprechende Hinweis wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Stellungnahme vom 31.01.2025:

Sicherung

Die Gemeinde als Planungsträger hat dafür Sorge zu tragen, dass alle Artenschutzthemen sowie Ausgleichsmaßnahmen (vgl. u.a. Ziff. 2.12 ff. Vermeidungs- /Ersatzmaßnahmen) i.R. des Verfahrens geeignet rechtlich gesichert werden. Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die nicht im Eigentum des Planungsträgers (Gemeinde) stehen, sind zur dauerhaften Sicherung schuldrechtliche Vereinbarungen notwendig (z.B. Regelung im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger).

Insbesondere ist die Herstellung sowie Funktionalität des Ersatzhabitats (=CEF) dauerhaft zu gewährleisten, um den Eintritt von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Für die Ersatzflächen /-habitat ist die dauerhafte Verfügbarkeit der Grundstücke seitens des Planungsträgers vor Satzungsbeschluss sicherzustellen. Die Durchführung, Sicherung sowie das Monitoring (Erfolgskontrolle der Funktionsfähigkeit) der Maßnahmen (ggf. mit Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen (vgl. Umweltbericht, Ziff. 8.3.2, S. 72) sind verbindlich mit dem Vorhabensträger zu regeln.

Es wird gebeten, unter den Hinweisen auch das Monitoring nach § 4c BauGB (vgl. Ziff. 8.3.2, S. 72 im Umweltbericht) zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Maßnahmen umgesetzt und dauerhaft gesichert sein müssen und wird entsprechend Sorge dafür tragen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nachgekommen und entsprechend in die Hinweise aufgenommen.

Stellungnahme vom 31.01.2025:

Die erforderlichen Aussagen zu der Wirkung des Vorhabens auf wassergebundene Insekten, die in der Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz vom 08.12.2023 gefordert wurden, wurden nicht vorgelegt. Dies ist nachzuholen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Aufgrund fehlender Eingriffe in die Schussen selbst und dem nun festgesetzten Beleuchtungskonzept ist eine Betroffenheit von (wassergebundenen) Insektenarten auszuschließen.

Stellungnahme vom 31.01.2025:

In der südöstlichen Ecke befindet sich aktuell ein Gebäude. In der Darstellung des Planbestandes in Kapitel 8.2.4.3 sind in dem Bereich der Fußweg und eine kleine Grünfläche eingetragen. Sollte das Gebäude abgerissen werden, ist eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung im Hinblick auf gebäudebewohnende Arten erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nachgekommen und entsprechend in die Hinweise aufgenommen. Der Vorhabenträger wird informiert, dass bei Abbruch eine Gebäudekontrolle zu erfolgen hat.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (Schutzgut Arten und Lebensräume)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht kleiner/gleich 2700 Kelvin (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (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 wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Sparsamer Umgang mit Rohstoffen, durch Prüfung überschüssigen Erdaushubes auf seine Verwendbarkeit als Baustoff und ggf. Verwendung als solcher (Schutzgut Boden)

Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch das Vorkommen der Zauneidechsen und im Schutzgut Wasser, durch die angrenzende Lage des Geltungsbereichs an der "Schussen". Im Bereich "Nördlich Kromerin" liegt der Eingriffsschwerpunkt im Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Inanspruchnahme des Grünlandes und im Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Durch die Darstellung gemischter und gewerblicher Bauflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind insbesondere im Bereich "Nördlich Kromerin" auf Bebauungsplanebene auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Teil innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

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

Stellungnahme vom 12.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des BUND Ortsverband Schenkenwald, Wolpertswende:

Stellungnahme:

Anmerkungen zum "Entwurf vom 25.10.2024"

4.2.3.2: Lebensraumverlust durch Bebauung und Versiegelung.... Außerhalb des Grundstücks 1627 ist das Gewerbegebiet durchweg bebaut und in hohem Maße versiegelt. Durch die Pferdehaltung ergeben sich andere fruchtbare Lebensräume für die Vogel- und Insektenwelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anmerkung, dass der Bereich außerhalb des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 1627 durchweg bebaut und in hohem Maße versiegelt ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Aussage, dass sich durch die Pferdehaltung fruchtbare Lebensräume für die Vogel- und Insektenwelt ergeben, wird entsprochen. Diese bleibt auch künftig erhalten. Ein entsprechender Satz wird in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Größe von 0,88 ha. Beim Änderungsbereich handelt es sich derzeit um ein Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall und einem Sandplatz für Pferde im Norden, die von einzelnen Baumreihen umschlossen werden. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Grünlandflächen. Westlich entlang des Änderungsbereichs verläuft die "Schussen". Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung. Südlich grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an den Änderungsbereich an. Östlichen entlang des Änderungsbereichs verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Nördlich setzten sich die Grünlandflächen des Änderungsbereichs fort.
- Die Baumreihe im Bereich des Sandplatzes setzt sich vor allem aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) zusammen. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Die Grünfläche innerhalb des Änderungsbereichs wird als Pferdekoppel genutzt. Der gesamte Bereich wird durch die bestehende Wohnbebauung, den Pferdestall und die damit verbundene freizeitliche Nutzung beeinflusst

(Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Infolge der intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Trittschäden, häufige Beweidung/Mahd) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand der Pferdekoppel besteht überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger. Resultierend aus der Pferdehaltung bestehen im Änderungsbereich Kleinstlebensräume für Vögel und Insekten.

- Lediglich westlich des Änderungsbereichs entlang der "Schussen" kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Dieser Bereich besteht aus einem schmalen Ufergehölzsaum mit nitrophilem Unterwuchs. Die "Schussen" und deren begleitenden Gehölze sind grundsätzlich ein wichtiges Biotopverbundelement.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Gewerbenutzung, der angrenzenden Bahnlinie und der Einzäunung der Pferdekoppel vorbelastet, wodurch die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im April 2024 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.08.2024, aktualisiert am 10.06.2025). Dabei fanden sich in mehreren Bereichen angrenzend an den Änderungsbereich Zauneidechsen. Bei der Begehung im April 2024 konnte ein adultes Männchen im Osten (nördlich des Reitplatzes) sowie ein weiteres adultes Männchen im Südosten im Gehölzbereich der Schussen gefunden werden. Beide Tiere befanden sich angrenzend an den Änderungsbereich. Bei einer zusätzliche Reptilienkartierung am 19.06.2024 konnten mehrere typische Raschelgeräusche östlich und südlich des Wohnhauses vernommen sowie ein weiteres flüchtendes Individuum am ähnlichen Standort wie bei der Begehung am 30.04.2024 (Südwesten des Fl.-Nr. 1627) gesichtet werden.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Größe von 0,87 ha. Beim Änderungsbereich "Nördlich Kromerin" handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker. Ebenso wie die angrenzenden Flächen wird der Änderungsgeltungsbereich durch häufiges Befahren, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßigen Bodenumbruch und Einsaat von Kulturpflanzen bewirtschaftet, weshalb der Bereich sehr strukturarm ist und keine besonderen Eigenschaften für streng geschützte Tierarten aufweist.

- Der überplante Bereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und der angrenzenden Nutzung vorbelastet (Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm, angrenzende Bebauung). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten angrenzenden "Gewerblichen Bauflächen (Planung)" lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Änderungsbereich "Nördlich Kromerin" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Der Lebensraum, der im Bereich der südlichen Grünfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die entlang des Sandplatzes bestehenden Bäume sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Möglichkeit zu erhalten. Da der Änderungsbereich am Ortsrand im Bereich bestehender Bebauung und der Bahnlinie liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung an die "Schussen" wird deren Gewässerrand in gewissem Umfang beeinträchtigt. Da der Bereich jedoch bereits durch die Bestandbebauung, die Freizeitnutzung des Änderungsbereichs sowie durch Haustiere und der angrenzenden Gewerbenutzung vorbelastet ist, werden die dort lebenden Tiere durch die Änderung nur geringfügig über die bereits bestehende Vorbelastung hinaus gestört. Die Pferdehaltung im Änderungsbereich und die daraus resultierenden Kleinstlebensräume für Vögel und Insekten bleibt weiterhin erhalten.
- Biologische Vielfalt: Der Änderungsbereich kann in Zukunft durch die Aufnahme der Grünfläche in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Vor allem im südlichen Wohn- und Gartenbereich wird ein Teil der Pflanzenarten höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die im Bereich der vorgesehenen Bebauung neuen Lebensräume keinen Raum.

durch die Aufnahme der Grünfläche entstehen vielfältige neue Lebensräume, die naturschutzfachlich wertvollen Arten einen neuen Lebensraum bieten.

- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 20.08.2024, aktualisiert am 10.06.2025) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (u. a. Rodungen und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivitätszeit von Zauneidechsen, Erhalt der Gehölze, Einschränkung der Beleuchtung, Vergrämung von Zauneidechsen). Zum Schutz des Vorkommens der Zauneidechse sind die Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsfläche mit insgesamt ca. 250 m² als CEF-Maßnahme) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fest- und umzusetzen. Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse in den nachweislich genutzten Randbereichen des Änderungsbereich zu vermeiden, müssen die Individuen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung stattfinden. Die Vergrämung hat rechtzeitig im Frühjahr oder im Spätsommer zu erfolgen, damit eine Eiablage bzw. die Winterruhe der Tiere auf den geplanten Baufeldern (Vergrämung witterungsabhängig ab Mitte März oder Mitte August) vermieden werden kann.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Der Lebensraum, der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich zwischen bereits dargestellter "gewerblicher Bauflächen (Planung) und dem am Ortsrand von Mochenwangen liegt, und direkt westlich angrenzend die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm verläuft, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

Gesamter Bereich:

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu wären: Eingrünung, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, insektenschonende Beleuchtung und PV-Anlagen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als mittel bewertet werden.

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

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

Stellungnahme vom 09.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1 Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

1.2 Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3 Bodenkunde

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karten 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden.

Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kultur-geschichte (vgl. LGRB wissen, Bodenbewertung – Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den geologischen und bodenkundlichen Grundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die digitalen Datengrundlagen sind bekannt und wurden – sofern erforderlich – bei der Erstellung des Entwurfs sowie der Begründung (insbesondere des Umweltberichts) herangezogen.

Der Verweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden und den rechtlichen Grundlagen hierzu ist dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende bekannt. Die Inanspruchnahme von Böden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert, sodass ggf. höherwertige Böden als Pufferflächen (bspw. Grünflächen) festgesetzt werden.

Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass bodenkundliche Belange im Rahmen der Anhörung zur Bauleitplanung beurteilt werden. Das Schutzgut Boden wird auf Ebene der verbindliche Bauleitplanung wie empfohlen vollumfänglich berücksichtigt.

Stellungnahme:

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1 Ingenieurgeologie

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geogefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg abgerufen werden.

Wir verweisen auf die im Rahmen des Parallelverfahrens Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet An der Eisenbahn, 2. Erweiterung" mit Schreiben vom 06.12.2023 (Az. 2511 // 23-05046) zum Planungsbereich abgegebene ingenieurgeologische Stellungnahme.

2.2 Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

2.3 Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-

Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur angewandten Geologie wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt und die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ingenieurgeologische Belange im Rahmen der Anhörung zur Bauleitplanung beurteilt werden. Die digitalen Grundlagen, bspw. zu lokalen geologischen Untergrundverhältnissen, sind bekannt und wurden – sofern erforderlich – bei der Erstellung des Entwurfs sowie der Begründung (insbesondere des Umweltberichts) herangezogen.

Der Verweis auf die Stellungnahme im Rahmen des Parallelverfahrens Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet An der Eisenbahn, 2. Erweiterung" mit Schreiben vom 06.12.2023 (Az. 2511 // 23-05046) wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet aktuell keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB stattfindet und dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind.

Auch die Ausführungen zur Geothermie werden zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass die Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt sind. Diese wurden bei der Erstellung des Entwurfs sowie der Begründung (insbesondere des Umweltberichts) herangezogen.

Stellungnahme:

3. Landesbergdirektion

3.1 Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass die Planung nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet liegt und gemäß vorliegenden Unterlagen nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen ist.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass für geologische Untersuchungen und den daraus gewonnenen Daten nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB besteht. Diesem wird – sofern zutreffend – nachgekommen.

Die weiteren digitalen Informationsquellen sind bekannt und wurden – sofern erforderlich – bei der Erstellung des Entwurfs sowie der Begründung (insbesondere des Umweltberichts) herangezogen.

Das beigefügte Merkblatt wird berücksichtigt.

Stellungnahme vom 06.12.2023:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Hasenweiler-Beckensedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

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

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

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

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

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geotechnik, zu Mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser, zum Bergbau, zum Geotopschutz und zu den allgemeinen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass die getroffenen Aussagen in Gutachten im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgten keine ingenieurgeologische Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten, geotechnische Berichte, hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht.

Der empfohlene geotechnische Hinweis zur Geotechnik wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" mit aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Boden keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen sind. Der generelle Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist,

wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Der entsprechende Hinweis zum Bodenschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" wird entsprechend an den aktuellen Stand angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) steht im Änderungsbereich Auenlehm an, dabei handelt es sich um braune bis braungraue Schlufftone, welche sandig, humos, lokal anmoorig und zum Teil schwach kalkhaltig ausgeprägt sind. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich daraus als vorherrschender Bodentyp brauner Auenboden und Auengleybrauner Auenboden aus Auenlehm gebildet.
- Der östliche und südliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits durch das Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall, dem Sandplatz für Pferde im Norden und sonstigen anthropogene Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben. Vor allem im westlichen Teil handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Pferdeweiden). Basierend auf dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) am Regierungspräsidium Freiburg (insbesondere Bodenkarte M 1 : 50.000) sowie dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:
  - Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
  - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch bis sehr hoch (3,5) bewertet.
  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine sehr hohe Bedeutung (4,0) zu.
  - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3,0) zu.

  - Insgesamt kommt den Böden damit eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) zu.
- Die Fläche zeigt ein kaum bewegtes Geländerelief.
- Den Boden im Änderungsbereich kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu (Bodendenkmal, Eiszeitliche Strukturen wie Drumlins, Flussterrassen etc.).
- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für der Änderungsbereich sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Änderungsbereich werden auf einer Fläche von 0,46 ha landwirtschaftlich als Pferdekoppel genutzt. Die Flächen sind aufgrund ungünstigen Flächenzuschnitts nur noch eingeschränkt bewirtschaftbar.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im Änderungsgebiet Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich aus den Schmelzwasserschottern Gley-Braunerden und Gley-Braunerden-Parabraunerden gebildet.
  - Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
  - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Bio-masse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertrags-funktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch (3) bewertet.
  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
  - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.

  - Insgesamt kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.
- Der Änderungsbereich ist überwiegend unversiegelt, die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Änderungsgebiet "Nördlich Kromerin" kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Gesamter Bereich:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Von der Änderung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,43 ha im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" und 0,87 ha im Bereich "Nördlich Kromerin" betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als moderat zu bezeichnen. Das Dauergrünland liegt gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz nicht innerhalb des bewerteten Bereichs. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Vertreter des Landratsamtes:

Äußerung:

Oberflächengewässer

Bei der Schussen handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung, für das die Gemeinde grundsätzlich unterhaltungspflichtig ist. Derzeit befindet sich an der Gewässerböschungsoberkante ein fester Zaun, der den Zugang zum Gewässer und damit auch die Durchführung erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen erschwert. Da sich der Zaun innerhalb des Gewässerrandstreifens befindet, ist er zu entfernen.

Teile des Plangebietes liegen im HQ_{extrem}-Bereich der Schussen. Damit sind die Flächen zwar grundsätzlich bebaubar, es ist jedoch auch in Zukunft mit Überschwemmung von Teilen der Fläche zu rechnen.

Die westlich geplante Halle befindet sich innerhalb des 10 m-Gewässerrandstreifens und sollte daher 5 m abgerückt werden. Da aber der gesamte westliche Bereich im HQ_{extrem} liegt, wäre es zu begrüßen, die Halle nicht auf der westlichen Seite zu errichten und einen alternativen Standort zu wählen.

Stellungnahme vom 13.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

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

Oberirdische Gewässerläufe

Das Plangebiet liegt im Norden von Mochenwangen und grenzt unmittelbar östlich an die Schussen an. Entsprechend gilt entlang der Schussen ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 29 WG in Verbindung mit § 38 WHG bei Gewässern mit ausgeprägter Gewässerböschung, wie der Schussen im Plangebiet, ab der Gewässerböschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 Meter, im Innenbereich 5 Meter. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Mauern, festen Zäunen, Wegen, Gartenhäusern, Unterständen etc. untersagt.

Baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen machen eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung und Gehölzpflege entlang des hier ausgeprägten Prallhangs der Schussen unmöglich bzw. erschweren diese massiv. Entlang des Prallhangs ist zudem mit fortschreitender Erosion durch Ausspülungen

und Unterspülungen durch die Schussen zu rechnen. Es sollte daher ein ausreichender Schutzstreifen entlang der Schussen von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Risikogebiete (HQextrem) § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Für "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" gilt entsprechend § 78 b Abs.1 Nr.1 WHG, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Weite Teile des Plangebiets liegen innerhalb des HQ extrem (Risikogebiet nach § 78b WHG). Grundsätzlich empfiehlt der Sachbereich Oberflächengewässer auf die Errichtung baulicher Anlagen in bereits bekannten Überschwemmungsbereichen des HQ extrem unmittelbar angrenzend an die Schussen zu verzichten. Im Überschwemmungsfall ist mit wirtschaftlichen Schäden an Gebäuden und Infrastruktur und mit negativen Auswirkungen auf das Gewässer selbst zu rechnen.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Im Zuge der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden auf Ebene der Teilbearbeitungsgebiete (TBG) Begleitdokumente zu den Bewirtschaftungsplänen erstellt. Die Schussen wurde in der Begleitdokumentation des TBG 11 als Programmstrecke festgelegt. Im Abschnitt der Schussen zwischen der Einmündung der Wolfegger Ach und der Booser Ach sollen durch Verbesserungen der Gewässerstruktur Lebensräume für die Gewässerfauna geschaffen bzw. aufgewertet werden.

Die wasserwirtschaftliche Unterhaltungspflicht für die Schussen im Plangebiet liegt bei der Gemeinde Wolpertswende. Deshalb ist sie nach §39 WHG gehalten, die ökologische Verbesserung der Gewässer umzusetzen. Entsprechend der Wasserrahmenrichtlinie schützen, verbessern und sanieren die Mitgliedstaaten der Europäischen Union alle Oberflächenkörper mit dem Ziel einen guten Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen. Fließgewässer naturnah zu entwickeln, bedeutet vor allem, den Gewässern Flächen und Freiräume für Gewässerentwicklung zurück zu geben sowie Dynamik zu initiieren und zuzulassen, § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Lage des Gebietes entlang der Schussen und zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen. In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer erhalten bleibt. Weitere Ausführungen zum Gewässerrandstreifen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort entsprechend der gesetzlichen Anforderungen behandelt und festgesetzt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens wird eine private Grünfläche als Pufferzone festgesetzt, in der bauliche Anlagen nicht zulässig sind. So wird zum einen

die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung und Gehölzpflege sichergestellt und zum anderen wird weiterhin die Erosion des Prallhanges durch Aus- und Unterspülungen durch die Schussen ermöglicht.

Die Ausführungen zu Risikogebieten (HQextrem) und zur Berücksichtigung dieser in der Abwägung bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden nach § 1 Abs. 7 BauGB werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird die Empfehlung des Sachbereichs Oberflächengewässer auf die Errichtung baulicher Anlagen in bereits bekannten Überschwemmungsbereichen des HQextrems zu verzichten zur Kenntnis genommen. Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ist bewusst, dass im Überflutungsfall mit wirtschaftlichen Schäden an Gebäuden und Infrastruktur und mit negativen Auswirkungen auf das Gewässer selbst zu rechnen ist. Im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord") werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise hierzu aufgeführt, wie beispielsweise die Festsetzung "Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz; hochwasserangepasste Bauweise". Ob innerhalb des HQextrem-Bereiches gebaut wird und ob weitere Schutzvorkehrungen diesbezüglich getroffen werden, obliegt den Bauherren. Die entsprechenden Maßnahmen, die resultierend aus den Festsetzungen vorzunehmen sind, betreffen die Bauausführung und sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Ausführungen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und den auf Ebene der Teilbearbeitungsgebiete (TBG) erstellten Begleitdokumente sowie die im Zuge dessen vorgesehene Verbesserung der Gewässerstruktur zur Schaffung bzw. Aufwertung von Lebensrumen für die Gewässerfauna, werden zur Kenntnis genommen. Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ist bewusst, dass die wasserwirtschaftliche Unterhaltungspflicht und die Umsetzung der ökologischen Verbesserung der Schussen im betroffenen Bereich der Gemeinde Wolpertswende obliegt. In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer zur Schussen erhalten bleibt. Des Weiteren wird zur Sicherung der Freiräume für Gewässerentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des Gewässerrandstreifens eine private Grünfläche als Pufferzone festgesetzt, in der bauliche Anlagen nicht zulässig ist. So wird der Gewässerrandstreifen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben als Freiraum für die Gewässerentwicklung gesichert.

Stellungnahme:

Fachliche Begründung für o.g. Ausführung:

Die Gewässerstruktur der Schussen ist im Bereich des Plangebiets in einem sehr stark veränderten Zustand (Stufe 6 der 7-stufigen Skala Feinverfahren BW). Strukturelle Defizite liegen in diesem Abschnitt vorrangig bei der Laufentwicklung, dem Querprofil (stark eingetieftes Gewässerbett), bei der Uferstruktur und dem Gewässerumfeld.

Durch die bestehende Bahnlinie und die gewässernahe Bebauung in Mochenwangen sind im näheren Umfeld des Plangebiets nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere zur Verbesserung der Gewässerstruktur der Schussen vorhanden.

Das vorrangige Ziel des Gewässerrandstreifens im Innenbereich ist die Sicherung des Wasserabflusses zur Vermeidung bzw. Verminderung von Hochwasserrisiken. Daneben dient der Gewässerrandstreifen auch im Innenbereich der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Wo dies möglich ist, ist ein gewässertypischer Uferbewuchs anzustreben, der Pflanzen und Tieren innerorts Lebensraum bietet und sich zudem positiv auf das Mikroklima auswirkt. Zu dicht am Gewässer zugelassene Anlagen hemmen naturnahe Gewässerentwicklungsmaßnahmen.

Werden bauliche Anlagen im bisher dargestellten gewässernahen Geltungsbereich zugelassen, wird die Gewässerentwicklung dauerhaft auf einer Fließstrecke von ca. 400 m Länge unterbunden.

Um zukünftige Eingriffe zur Sicherung des Schussenufers sowie einen dauerhaft erschwerte Gewässerunterhaltung und damit zusätzliche Unterhaltungskosten zu vermeiden, wird aus Sicht des Fachbereichs Oberflächengewässer empfohlen einen Gewässerrandstreifen der deutlich über das gesetzlich geforderte Maß hinaus geht von Bebauung freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die Schussen im Änderungsbereich in einem sehr stark veränderten Zustand ist, wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass durch die bestehende Bahnlinie und die gewässernahe Bebauung in Mochenwangen im näheren Umfeld nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Gewässerstruktur der Schussen vorhanden sind. In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer zur Schussen erhalten bleibt. Des Weiteren wird zur Sicherung des Gewässerrandstreifens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des Gewässerrandstreifens eine private Grünfläche als Pufferzone festgesetzt, in der bauliche Anlagen nicht zulässig ist. So wird der Gewässerrandstreifen entsprechend den gesetzliche Vorgaben gesichert und dient weiterhin der Sicherung des Wasserabflusses zur Vermeidung bzw. Verminderung von Hochwasserrisiken, der Verminderung von Stoffeinträgen und der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Der Standort der geplanten Anlagen betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend behandelt. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m wird entsprechend eingehalten. So kann sich in diesem Bereich ein gewässertypischer Unterwuchs entwickeln, der Pflanzen und Tieren innerorts Lebensraum bietet und sich zudem positiv auf das Mikroklima auswirkt. Zudem wird die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung und Gehölzpflege sichergestellt und

zusätzliche Unterhaltungskosten weitestgehend vermieden. Von einer Ausweitung des Gewässerrandstreifens über das gesetzlich geforderte Maß wird abgesehen. So kann die Fläche vor Ort zur Deckung des Bedarfs maximal ausgenutzt werden und ein weiterer Flächenentzug für Bebauung mit Erschließung an anderer Stelle vermieden werden.

Stellungnahme:

3. Hinweise

Starkregen § 1 Abs. 6 BauGB u. § 37 WHG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden.

Stellungnahme:

Fortschreibung Hochwassergefahrenkarte - HWGK

Wir weisen darauf hin, dass aktuell die Hochwassergefahrenkarten an der Schussen gebietsweise fortgeschrieben werden. Es kann zu lokalen Änderungen der bisher abgegrenzten Überschwemmungsgebiete kommen. Mit neuen Ergebnissen der HWGK ist nicht vor Ende 2025 zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung der neu abgegrenzten Überschwemmungsgebiete erfolgt nach der Bekanntgabe dieser und betrifft die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht.

Stellungnahme:

Bereich: "nördlich Kromerin"

Es bestehen keine Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "nördlich Kromerin". Die Hinweise bezüglich Starkregen gelten entsprechend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich "Kromerin" bestehen. Die Hinweise zum Starkregen werden entsprechend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 12.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des BUND Ortsverband Schenkenwald, Wolpertswende:

Stellungnahme:

Anmerkungen zum "Entwurf vom 25.10.2024"

4.2.3.4: Die Gewässerrandstreifen sind von Eingriffen frei zu halten und nicht zu beeinträchtigen. Der Gewässerrandstreifen besteht hier an der Schussen nur aus der steilen Böschung mit einem niedrigen Bewuchs.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung, dass der Gewässerrandstreifen im Änderungsbereich an der Schussen nur aus der steilen Böschung mit einem niedrigen Bewuchs besteht, wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den gesetzlichen Vorhaben ist im betroffenen Bereich in Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer erhalten bleibt. Weitere Ausführungen zum Gewässerrandstreifen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort entsprechend der gesetzlichen Anforderungen behandelt und festgesetzt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens wird eine private Grünfläche als Pufferzone festgesetzt, in der bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorhaben wird vorausgesetzt.

Stellungnahme:

Fazit:

Nach den Anmerkungen unter den Punkten 4 darf die westliche Halle nicht gebaut werden.

Der vorbeugende Hochwasserschutz muss in allen Bereichen mitgedacht werden in Solidarität mit flussabwärts gelegenen Gemeinden. Das bedeutet die unbedingte Beachtung der in Punkt 4 gemachten Anmerkungen im "Entwurf vom 25.10.2024" und den Inhalten der "Meckenbeurer Erklärung vom 30.01.2025". Das ist wichtig für zukünftige Maßnahmen, um dem Fließgewässer Schussen mehr Raum geben zu können. (Mitteilungsblatt der Gemeinde Fronreute am 07.02.2025)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen eingehalten. Die Baugrenze der westlichen Halle hält den entsprechenden Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante ein.

Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ist bewusst, dass der vorbeugende Hochwasserschutz in allen Bereich mitgedacht werden muss. Ebenfalls ist sich der Gemeindeverwaltungsverband der Verantwortung gegenüber flussabwärts gelegenen Gemeinden und der "Mecken-

beurer Erklärung vom 30.01.2025" bewusst. Die entsprechenden Ausführungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, der zugehörigen verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord") sind ergänzend zum allgemein geltenden Recht rechtlich binden.

Stellungnahme vom 18.01.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des BUND Ortsverband Schenkenwald, Wolpertswende:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme erfolgt im Namen des BUND Landesverbandes Baden-Württemberg e.V. und dem LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Der BUND Ortsverband Schenkenwald äußert sich zu den vorliegenden Unterlagen wie folgt:

Für den BUND-Ortsverband ist es rätselhaft, mit welcher Vehemenz diese 10. Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Ortsverwaltungen zugunsten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrieben wird, ohne auf das eigentliche, aber offensichtlich geplante Vorhaben einzugehen. Die Gemeinderäte beider Gemeinden akzeptieren diese für Außenstehende völlig unverständlichen Vorgänge um das Geschacher von Gewerbeflächen in gewohnter Einstimmigkeit. Oder ist es Gleichgültigkeit, ob der undurchschaubaren Komplexität der Verfahren? Dabei müsste doch jedem vernunftbegabten Menschen in heutiger Zeit einleuchten, dass diese Flussaue der Schussen in Mochenwangen vor weiteren Baumaßnahmen, insbesondere großen gewerblichen Hallen bewahrt werden sollte.

Betrachtet man die Zeitläufte, so muss der Grundbesitzer damals ein Wohnhaus gebaut haben und etwa gleichzeitig um eine Genehmigung für Gewerbeflächen eingegeben haben, die nie zur "Rechtskraft" führte. Im Jahr 2006 ist dieses Ansinnen vom Landratsamt Ravensburg zurückgezogen worden, weil es vermutlich nicht weiterverfolgt wurde oder einfach nicht genehmigungsfähig war.

Nach Corona allerdings spürte der Grundbesitzer neues Verlangen nach einer gewerblichen Nutzung seines Anwesens und bemühte offensichtlich Pontius und Pilatus dazu, seinen von ihm formulierten Anspruch auf ein Gewerbegebiet wieder herbei zu zaubern. Die Ortsverwaltungen des GVV unterstützen offenbar mit allen verwaltungstechnischen Raffinessen dieses Anliegen.

Diese rechtlichen Spitzfindigkeiten mit Schiebereien von Gewerbeflächen lassen für den BUND-Ortsverband keinen angemessenen Raum zur Bewertung und Beurteilung zu. Vielmehr wünschen wir uns - und den beiden Gemeinden -, dass dieses Verfahren durch ein rechtskompetentes und unabhängiges Gremium untersucht und beurteilt werden muss.

Wir betonen daher unser Anliegen, dass in heutiger Zeit in den Schussenauen und dort in Mochenwangen keine Halle für Wohnmobile und eine weitere Halle für sonstige Gewerbe entstehen sollen. Vielmehr sollten einstmals begradigte und verengte Flussläufe wieder mehr Raum für Renaturierungsmaßnahmen

erhalten können, gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie bzw. dem Wasserhaushaltsgesetz.

Wir bitten darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich wird zur Kenntnis genommen. Der Vorwurf, dass kein angemessener Raum zur Bewertung und Beurteilung der Planung bestehe, wird zurückgewiesen. Ebenfalls zurückgewiesen wird die Forderung, die Planung von einem Gremium untersuchen zu lassen. Hierfür wird weder das Erfordernis noch eine Veranlassung gesehen. Die Planung wurde transparent und unter Beachtung aller Vorgaben des Baurechts betrieben. Auch die Ausgangslage wurde offen kommuniziert (siehe auch Ergebnisvermerk zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB). Die Aussagen zu "Schiebereien von Gewerbeflächen" können nicht nachvollzogen werden. Hierbei handelt es sich um einen üblichen Vorgang, um die Grundlagen der gemeindlichen Bauleitplanung weiterentwickeln zu können, der seitens der Fachbehörden unterstützt wird. Vor diesem Hintergrund und die Anführung dieses Vorgangs als Argument für die fehlende Beurteilungsmöglichkeit werden die in der Stellungnahme vorgebrachten Ausführungen abgelehnt. Dass in heutiger Zeit in den Schussenauen und dort in Mochenwangen keine Halle für Wohnmobile und eine weitere Halle für sonstige Gewerbe entstehen sollen, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird der Verweis auf die Wasserrahmenrichtlinie und das Wasserhaushaltsgesetz und die Anmerkung, dass begradigte und verengte Flussläufe wieder mehr Raum für Renaturierungsmaßnahmen erhalten sollten, zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftliche Unterhaltungspflicht und die Umsetzung der ökologischen Verbesserung der Schussen im betroffenen Bereich obliegt der Gemeinde Wolpertswende. In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer zur Schussen erhalten bleibt. Des Weiteren wird zur Sicherung der Freiräume für Gewässerentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des Gewässerrandstreifens eine private Grünfläche als Pufferzone festgesetzt, in der bauliche Anlagen nicht zulässig ist. So wird der Gewässerrandstreifen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben als Freiräume für die Gewässerentwicklung gesichert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Westlich entlang des Änderungsbereichs verläuft die "Schussen". Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Lage ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser oberflächennah ansteht.

- Insbesondere der östliche und südliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits durch das Wohnhaus mit anschließendem Pferdestall, dem Sandplatz für Pferde im Norden und sonstigen anthropogene Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben. Im Nordwesten bestehen unversiegelte Grünlandflächen, auf denen das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann.
- Im Bereich fallen bereits durch die im östlichen Bereich bestehende Bebauung Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich Flächen des HQ_{Extrem}-Bereichs der "Schussen". Sonstige HQ-Flächen (HQ_{100}, HQ_{50}, HQ_{10}) liegen innerhalb des Flussbeckens der "Schussen" und somit außerhalb des Änderungsbereichs.
- Aufgrund der Nähe zur Schussen und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Zudem kann es aufgrund der HQ_{Extrem} Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bei einem Anstieg des Pegels der Schussen in Folge von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend aufgrund der Nähe zur "Schussen" eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Westlich des Änderungsbereichs, in einer Entfernung von etwa 280 m verläuft die "Schussen". Dabei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (HQ_{100} oder HQ_{Extrem}).
- Aufgrund der Topografie und der hohen Durchlässigkeit der Böden ist nicht mit Staunässe oder Oberflächenwasser im Änderungsbereich zu rechnen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Die geplante Mischbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades von Mischgebieten und der Kleinräumigkeit des

Änderungsbereichs sind die Beeinträchtigungen als eher gering einzustufen.

- Die Gewässerrandstreifen entlang der "Schussen" ist von Eingriffen freizugehalten und von der Änderung nicht zu beeinträchtigen. Im Änderungsbereich wieder dieser Bereich weiterhin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Durch eine auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Grünfläche als Pufferzone kann ein artenreicher Puffer entstehen. So kann der Gewässerrandstreifen entsprechend den gesetzliche Vorgaben als Freiräume für die Gewässerentwicklung gesichert werden.
- Aufgrund des eher geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage im innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Schussen" sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen, die das Grundwasser während der Bauarbeiten schützten und Schadstoffeinträge verhindern. Zudem wird den Bauherren dringend empfohlen insbesondere Gebäude auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades von Gewerbegebieten sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.

Gesamter Bereich:

- Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des Baugrundstücks anfällt, sollte soweit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung der Änderungsbereiche erfolgt wie bei der bestehenden Bebauung durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren und mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einem angenehmeren Kleinklima beitragen. Der östliche Bereich des Änderungsbereichs ist bereits durch das Wohnhaus, den Pferdestall, dem Sandplatz und sonstigen anthropogene Nutzungen bebaut und versiegelt. In diesem Bereich findet bereits insbesondere in den Sommermonaten eine Wärmeabstrahlung statt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus den angrenzenden Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die landwirtschaftliche Hofstelle des Änderungsbereichs kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Düngung).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im Bereich der nördlich liegenden Bebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Durch die Lage im ländlichen Raum ist insgesamt davon auszugehen, dass nur eine sehr geringe Vorbelastung der Luft vorliegt.

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

Prognose bei Durchführung:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

– Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereiche unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs, der bereits bestehenden Bebauung und der Durchgrünung des Bereichs sind für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
– Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten 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 einer Planung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
– Eine Anfälligkeit eines Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in gewisser Weise vorhanden. Insbesondere Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z. B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) stellen aufgrund der Lage innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Schussen" ein gewisses Risiko dar. Daher ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten, die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe ist entsprechend hoch auszuführen. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.

Bereich "Nördlich Kromerin":

– Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
– Die 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 einer Planung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um

die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

Gesamter Bereich:

- Auch in den Änderungsbereichen kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Beispiele dafür sind Pflanzungen, extensive Begrünung von Dächern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich im östlichen und südlichen Teil um bereits bestehende Wohnbebauung, einem angrenzenden Pferdestall und einem Reitplatz und im nordwestlichen Teil um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen nordöstlich von Mochenwangen. Der Änderungsbereich hat eine weitgehend ebene Lage. Östlich des Änderungsbereichs verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Westlich des Änderungsbereichs verläuft die "Schussen" als Fließgewässer 2. Ordnung.
- Innerhalb des Änderungsbereichs keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente. Bei den im Bereich des Sandplatzes bestehenden Gehölze handelt es sich um Ahornbäume.
- Aufgrund der eingekofferten Lage des Änderungsbereichs zwischen der "Schussen" im Westen, dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden und der Bahnlinie im Osten ist der Änderungsbereich nur eingeschränkt von Richtung Norden her einsehbar. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

Prognose bei Durchführung:

Gesamter Bereich:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen eingeschränkt werden und die das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche verloren geht. Zudem verlagert sich dadurch der Ortsrand des Teilortes Mochenwangen. Landschaftsbildprägende Ortsrandeingrünungen gehen keine verloren, da beim bisherigen Ortsrand keine landschaftstypische Ortsrandeingrünung vorhanden ist.
- Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere sollte eine hochwertige Durch- und Eingrünung des Gebietes stattfinden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Auch eine Einschränkung der Gebäudehöhen kann dazu beitragen, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Vertreter des Landratsamtes:

Äußerung:

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar östlich verlaufenden Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" ein.

Da mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine neuen schützenswerten Nutzungen errichtet werden sollen, kann auf eine detaillierte Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen verzichtet werden. Im Bebauungsplan sollte dennoch bereits darauf hingewiesen werden, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an der bestehenden schützenswerten Nutzung, dem Wohnhaus, passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Diese können anhand bestehender Berechnungsergebnisse der Schienenverkehrslärmimmissionen zu angrenzenden Flächen bereits formuliert werden (Mindestschalldämmmaß, ggf. Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen, Einbau von aktiven Lüftungsanlagen).

Der Wohnnutzung im Plangebiet wird der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugewiesen.

Von den geplanten gewerblichen Nutzungen ist mit keinen relevanten Gewerbelärmimmissionen zu rechnen. Den schützenswerten Nutzungen im Plangebiet, dem bestehenden Wohnhaus, der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugewiesen. Konflikte aufgrund von Gewerbelärm des angrenzenden Gewerbegebiets sind daher nicht zu erwarten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Der Änderungsbereich wird im östlichen Bereich bereits durch verschiedene Nutzungen (Wohnbebauung, Pferdestall, Sandplatz, etc.) geprägt und im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Durch den Geltungsbereich verläuft ein Feldweg, welcher sich weiter in Richtung Norden fortsetzt. Dieser weist durch die Nutzung von u.a. Spaziergängern eine gewisse Naherholungsfunktion auf.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsbereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

Prognose bei Durchführung:

Gesamter Bereich:

- Durch die Änderung wird im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" eine gemischte Baufläche ausgewiesen und im Bereich "Nördlich Kromerin" eine gewerbliche Baufläche, die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die Fußwegeverbindung in die freie Landschaft bleibt dadurch erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll insbesondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und den geplanten gewerblichen Betrieben Rücksicht genommen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler in den zu ändernden Bereichen. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Änderungen.
- Dem Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Gesamter Bereich:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände innerhalb des überplanten Bereiches weitgehend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 200 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 3 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 208 m. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Aus-

rüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Windenergie werden empfohlen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Vertreter des Landratsamtes:

Äußerung:

- Bei dem gem. § 33 NatSchG kartierten Biotop "Hecke a.d. Bahnlinie NO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3763) handelt es sich nicht um ein Waldbiotop, dennoch ist die Hecke als Biotop geschützt, weshalb entsprechend wirksame Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten sind.
- Aufgrund der Entfernung von 400 m südwestlich und 800 m nordwestlich zum FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) ist im Rahmen einer FFH-Vorprüfung nachvollziehbar abzuarbeiten, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Insbesondere ist darauf zu achten, dass zum Erhalt der FFH-Arten Groppe (Cottus gobio) [1163] und Strömer (Leuciscus souffia) [1131] keinerlei verunreinigtes Niederschlagswasser in den FFH-Gewässerabschnitt eingeleitet werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

Südwestlich des Änderungsbereichs, in einem Abstand von etwa 400 m, beginnt das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich vor allem um das zusammenhängende und verzweigte Gewässersystem der Schussen und einer Vielzahl an Nebenbächen. Kennzeichnend für das meist schmal entlang von Fließgewässern abgegrenzte FFH-Gebiet sind alte Auenwälder, strukturreiche Eichen-Hainbuchen-wälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 10.10.2024). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Nordöstlich in einem Abstand von ca. 500 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341). Hierbei handelt es sich um zu-

sammenhängende Waldflächen des namensgebenden Altdorfer Waldes. Darüber hinaus gliedert im Osten das Tal der Wolfegger Ach und der ihr zufließenden kleineren Bäche das FFH-Gebiet. Für diese Gebiete ist eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich da die Möglichkeit auf erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutz- und Erhaltungsziele durch den Abstand sowie die dazwischen liegende Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Bereich "Nördlich Kromerin":

Etwa 280 m westlich des Änderungsbereiches "Nördlich Kromerin" entlang der Schussen verläuft ebenfalls das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Da sich im Bereich "Nördlich Kromerin" durch die Flächennutzungsplanänderung künftig als "Gewerblichen Baufläche (Planung)" dargestellt wird, ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in Abhängigkeit künftiger Vorhaben für diesen Bereich eine gesonderte Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchzuführen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Östlich des Änderungsbereichs jenseits der Bahnstrecke "Ulm – Friedrichshafen" in einer Entfernung ca. 18 m befindet sich das gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Hecke a. d. Bahnlinie NO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3763). Nordwestlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung 363 m von befinden sich zwei der insgesamt drei Teilflächen des gem. § 33 NatSchG kartierten Biotops "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006). Weitere gem. § 33 NatSchG kartierte Biotope befinden sich im direkten Umfeld westlich des Änderungsbereichs. Bei Berücksichtigung der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Biotope und Schutzgebiete nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [4.2.1]" und "Prognose [4.2.3] bei Durchführung der Planung").
- Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecken an Bahnlinie nördlich Schenkenwald" (Nr. 1-8123-436-0316) befindet sich etwa 350 m südwestlich des Änderungsbereichs. Östlich jenseits der Schussen in ca. 420 m Entfernung befindet sich das "Feldgehölz nördlich Meßhausen" (Nr. 1-8123-436-0330). Nordöstlich ca. 450 m entfernt befindet sich das Waldbiotop "Eichen-Hainbuchenwald SO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3412). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs. Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Biotope und Schutzgebiete

nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [4.2.1]" und "Prognose [4.2.3] bei Durchführung der Planung").

- Südlich in einer Entfernung von 480 m befindet sich das Naturschutzgebiet "Schenkenwald" (Nr. 4.040).
- Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund". Wildtierkorridore sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen aufgrund des Bebauungsplanes auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, die im weiteren Umfeld liegenden Kernflächen, Kernräume und Suchräume sind durch die Änderung nicht betroffen. Die Gehölze des kartierten Biotops "Hecke a. d. Bahnlinie NO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3763) östlich des Geltungsbereichs bleiben als potenzielle Leitstruktur und Lebensräume erhalten. Die Gehölze entlang der am westlichen Rand des Änderungsbereichs verlaufenden Fließgewässer 2. Ordnung "Schussen" bleiben ebenfalls als potenzielle Leitstruktur und Lebensräume erhalten.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund". Wildtierkorridore sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen aufgrund des Bebauungsplanes auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, die im weiteren Umfeld liegenden Kernflächen, Kernräume und Suchräume sind durch die Änderung nicht betroffen.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Vertreter des Landratsamtes:

Äußerung:

Im Bereich der Schussen verläuft ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023). Gemäß Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 30.11.2023 ist für die Schussen als regional bedeutsames Fließgewässer ein Korridor in einer Breite von 50 m als Kernfläche bzw. Kernraum freizuhalten und zu sichern. Sofern an der westlich

geplanten Halle zur Unterstellung von Wohnmobilen festgehalten werden soll, ist daher ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Stellungnahme vom 05.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Belange der Raumordnung

1.Bauleitplanung

Die geplante Fläche "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" (Mischbaufläche circa 0,93 ha vormals Gewerbefläche) ragt im Westen in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 des aktuell rechtsverbindlichen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Stellungnahme vom 30.11.2023 und 07.03.2024 des Regionalverbandes im Rahmen des Bebauungsplans Verfahrens verwiesen.

Die Planung der Mischbaufläche erfolgt zugunsten einer geplanten gewerblichen Vermietung von Wohnmobilstellplätzen und einem dort befindlichen Wohnhaus mit Pferdestall sowie einer geplanten Erweiterung eines dort ansässigen Metallverarbeitungsbetriebes durch eine gewerbliche Halle. Hieraus ergibt sich ein konkreter Bedarf für die zusätzliche Fläche und PS 2.5.0 Z (3) RP BO ist erfüllt. Es wird um Ergänzung der Unterlagen bzgl. PS 2.5.0 Z (3) RP BO gebeten.

Die geplante Fläche nördlich Kromerin (Gewerbefläche circa 0,87 ha) wird als Ersatzfläche der vormals bestehenden reinen Gewerbefläche an der Eisenbahn Nord dargestellt. Sie liegt auf keiner durch den Regionalplan speziell festgelegten Fläche. Als Tauschfläche ist ein Bedarfsnachweis nicht erforderlich.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.Einzelhandel

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" ist eine Mischbaufläche geplant. Die Belange des Einzelhandels wurden dort auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend abgearbeitet.

Im Bereich Kromerin ist als Art der Nutzung eine Gewerbefläche geplant. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen gegen die Darstellung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken, da sich aus diesen Darstellungen hinsichtlich der Festsetzungen zum Einzelhandel ein rechtmäßiger Bebauungsplan entwickeln lässt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung, dass die geplante Fläche "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" im Westen in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 des aktuell rechtsverbindlichen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben hineinragt, wird zur Kenntnis genommen. Wie angemerkt,

wird hierbei auf die Stellungnahmen vom 30.11.2023 und 07.03.2024 des Regionalverbandes im Rahmen des Bebauungsplans Verfahrens verwiesen. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer erhalten bleibt.

Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass das in der Stellungnahme genannte Ziel erfüllt und auf Grund des Flächentausches ein gesonderter Bedarfsnachweis nicht erforderlich ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die abschließende Betrachtung, dass die Belange des Einzelhandels auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt sind, wird zur Kenntnis genommen sowie dass diese Belange hinsichtlich der Tauschfläche im Bereich Kromerin gleichfalls gelöst werden können.

Stellungnahme:

Belange der Landwirtschaft

Bezüglich der Änderung im Bereich an der Eisenbahn Nord bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.

Im Bereich nördlich Kromerin werden landwirtschaftliche Flächen überplant, so dass grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung sind diese in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend darzustellen. Geeignet ist hier unter anderem die Darstellung der Flächen anhand der Daten der Flurbilanz.

Die überplanten Flächen sind in der Flurbilanz der Vorrangflur zugeordnet. Es handelt sich damit um Flächen der höchsten Wertstufe.

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange sollte eine Standortalternativenprüfung unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange in den Unterlagen dargestellt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass bezüglich der Änderung im Bereich an der Eisenbahn Nord aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken bestehen, wird begrüßt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich nördlich Kromerin aufgrund der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen Bedenken bestehen. Die betroffene Fläche war bereits als "Gewerbliche Baufläche (Planung)" ausgewiesen und wurde im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin" zur "Fläche für die Landwirtschaft" geändert. Bei der Fläche handelt es sich wie angegeben um eine Vorrangflur, das trifft auf 36,72 % der Flächen der Gemeinde Wolpertswende zu. Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ist bewusst, dass es sich dabei um Flächen der höchsten

Wertstufe für die Landwirtschaft handelt. Aufgrund der direkt südlich an die Fläche Kromerin angrenzenden "Gewerbliche Baufläche (Planung)" und der vorhandenen Verkehrsanbindung des Bereiches über die "Weingartener Straße" wird weiterhin an der vorliegenden Änderung festgehalten.

Hier können Synergieeffekte somit sinnvoll genutzt und gleichzeitig dem Bedarf an gewerblichen Flächen nachgekommen werden. Insgesamt handelt es sich um eine sinnvolle Fortführung der bereits dargestellten gewerblichen Fläche und entspricht der städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebietes, so dass diese Belange höher gewichtet und damit die wiedererfolgte Darstellung dieser Fläche beibehalten wird.

Stellungnahme vom 13.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung am 24. November 2023) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG).

Wir verweisen bzgl. der Überlagerung der geplanten Fläche "Gewerbegebiet an der Eisenbahn– Nord" mit dem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf unsere Stellungnahmen vom 30.11.2023 und 07.03.2024 zum Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet an der Eisenbahn– Nord".

In der Begründung zu o.g. Verfahren wurde ein konkreter Bedarf für die geplante Mischbaufläche ("Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord") dargelegt. Wir bitten darum, die Begründung hinsichtlich PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplans zu ergänzen.

Im Rahmen eines Flächentauschs wird für die vormals im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" eine neue gewerbliche Baufläche ("Nördlich Kromerin") dargestellt. Für diesen Flächentausch ist kein Bedarfsnachweis erforderlich.

Der Regionalverband bringt darüber hinaus keine Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das in der Stellungnahme genannte Ziel erfüllt und auf Grund des Flächentausches ein gesonderter Bedarfsnachweis nicht erforderlich ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 07.03.2024:

In unserer Stellungnahme vom 31.11.2023 haben wir ausgeführt, dass der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 des Regionalplans hineinragt und in diesem Bereich entlang der Schussen möglichst breite, über den gesetzlich

geforderten Gewässerrandstreifen (§ 29 WG und § 38 WHG) hinausgehende Freiflächen mit naturnaher Gestaltung vorzusehen sind.

Ihre telefonische Anfrage am 29.02.2024 bezog sich auf die regionalplanerische Beurteilung der im Südwesten des Geltungsbereichs geplanten Lagerhalle mit Büroräumen, die im Randbereich des o.g. Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege liegt.

Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass der Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte 1 : 50.000 beträgt und die Festlegungen des Regionalplans daher eine gewisse räumliche Unschärfe besitzen. Daher kann im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (Bauleitplanung) eine Ausformung der sich dadurch ergebenden Interpretationsspielräume erfolgen.

Die geplante Lagerhalle liegt aus Sicht des Regionalverbands innerhalb dieses Ausformungsspielraums, sofern durch entsprechende Maßnahmen eine Beeinträchtigung des Fließgewässerbiotopverbunds vermieden und dessen Funktionsfähigkeit, Durchgängigkeit und Kohärenz gefördert und gesichert wird. Zudem ist den besonderen Erfordernissen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, da Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nach PS 3.4.0 Z (1) auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen.

Der Regionalverband bittet darum, die genannten Punkte in den Verfahrensunterlagen entsprechend aufzuarbeiten. Zudem bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 07.03.2024 wird zur Kenntnis genommen. Wie aufgeführt, befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" und der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Randbereich des Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 des Regionalplanes. Der Hinweis, dass der Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte 1 : 50.000 beträgt und die Festlegungen des Regionalplans daher eine gewisse räumliche Unschärfe besitzen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Wie aufgeführt, liegt das Bauvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" innerhalb dieses Ausformungsspielraumes, sofern durch entsprechende Maßnahmen eine Beeinträchtigung des Fließgewässerbiotopverbunds vermieden und dessen Funktionsfähigkeit, Durchgängigkeit und Kohärenz gefördert und gesichert wird. Des Weiteren wird aufgeführt, dass den besonderen Erfordernissen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen ist, da Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nach PS 3.4.0 Z (1) auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Diese Bestimmungen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden bei der Bearbeitung des Entwurfs sowie der Begründung (insbesondere des Umweltberichts) berücksichtigt.

In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer erhalten bleibt.

Der Bitte, die genannten Punkte in den Verfahrensunterlagen aufzuarbeiten, wurde bei der Entwurfserstellung nachgekommen. Der Regionalverband wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

Stellungnahme vom 30.11.2023:

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

Im Westen ragt das Plangebiet in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 der Fortschreibung des Regionalplans (2023) hinein. In diesen haben die Belange des Biotopverbundes (hier: Biotopverbund "Gewässer, Moore, Auen" entlang von regional bedeutsamen Fließgewässern) Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen (PS 3.2.1 Z (2)), z.B. Bebauung. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege entlang von regional bedeutsamen Fließgewässern dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit, Durchgängigkeit und Kohärenz des Biotopverbunds sowie einer möglichen Renaturierung des Fließgewässers und dem Hochwasserschutz. Im vorliegenden Fall ist die Schussen als regional bedeutsames Fließgewässer in einem Korridor mit einer Breite von 50 m als Kernfläche bzw. Kernraum des Biotopverbundes über das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege planungsrechtlich gesichert. Entlang der Schussen sind daher möglichst breite, über den gesetzlich geforderten Gewässerrandstreifen (§ 29 WG und § 38 WHG) hinausgehende Freiflächen mit naturnaher Gestaltung vorzusehen. Dementsprechend sind im Bebauungsplan entlang der Schussen Grünflächen festzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 30.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 der Fortschreibung des Regionalplans (2023) hineinragt. Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ist bewusst, dass es sich bei der Schussen um ein regional bedeutsames Fließgewässer handelt, die in einem 50 m breiten Korridor als Kernfläche bzw. Kernraum des Biotopverbundes über das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege planungsrechtlich gesichert ist. Wie in der Stellungnahme vom 07.03.2024 aufgeführt, beträgt der Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte 1 : 50.000, wodurch sich ein Ausfor-

mungsspielraum ergibt, der im vorliegenden Fall zutrifft, sofern durch entsprechende Maßnahmen eine Beeinträchtigung des Fließgewässerbiotopverbunds vermieden und dessen Funktionsfähigkeit, Durchgängigkeit und Kohärenz gefördert und gesichert wird. Die aufgeführten Bestimmungen zur naturnahen Gestaltung von Freiflächen entlang der Schussen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort berücksichtigt.

In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer erhalten bleibt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 26.05.2025:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben ragt der Änderungsbereich des Bereiches "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 des Regionalplans hinein. In diesem Bereich entlang der Schussen sind möglichst breite, über den gesetzlich geforderten Gewässerrandstreifen (§ 29 WG und § 38 WHG) hinausgehende Freiflächen mit naturnaher Gestaltung vorzusehen. Aufgrund des Maßstabes der verbindlichen Raumnutzungskarte von 1 : 50.000 besitzt die Festlegungen des Regionalplans eine gewisse räumliche Unschärfe. Da die geplante Bebauung im Rahmen der Planung im Ausformungsspielraums liegt und durch die Darstellung einer "Flächen für die Landwirtschaft" im Bereich des Gewässerrandstreifens eine Beeinträchtigung des Fließgewässerbiotopverbunds vermieden und dessen Funktionsfähigkeit, Durchgängigkeit und Kohärenz gefördert und gesichert wird, steht das Vorhaben den verbindlichen Aussagen und Zielen nicht entgegen.

Den besonderen Erfordernissen des Hochwasserschutzes ist Rechnung zu tragen, da Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nach PS 3.4.0 Z (1) auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen.

Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.1.4. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Bereich "Nördlich Kromerin":

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) im Bereich "Nördlich Kromerin" nicht berührt. Die Änderungen stehen auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.1.4. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 05.2008, zuletzt geändert am 14.10.2016):

Die zu ändernden Flächen im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende als "Gewerblichen Baufläche (Planung)" dargestellt. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die überplanten Flächen im Bereich "Nördlich Kromerin" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine ausgewiesene "Gewerblichen Baufläche (Planung)" künftig als "Gemischte Baufläche (Planung)" dargestellt wird, soll zur Flächenkompensation im Bereich "Nördlich Kromerin" künftig wieder eine "Gewerblichen Baufläche (Planung)" dargestellt werden.

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

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 25.10.2024 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sowie im Bereich "nördlich Kromerin" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Vertreter des Landratsamtes:

Äußerung:

Für die geplante 2. Erweiterung des Bebauungsplanes ist das Regelverfahren anzuwenden.

Mit der geplanten Nutzung Sonstiges Sondergebiet "Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung" besteht kein Einverständnis. Für die Frage der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ist entscheidend, ob sich ein Gebiet wesentlich von den Gebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Dies kann aufgrund des grundsätzlich erkennbaren Mischgebietscharakters nicht bejaht werden. Sofern also kein Gebiet nach BauNVO infrage kommt, ist der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit von der BauNVO unabhängiger Art der Nutzung aufzustellen.

Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Die derzeit dargestellte "Gewerbliche Baufläche (Planung)" ist aufgrund des Mischgebietscharakters nicht korrekt. Es ist daher eine Darstellung als "Gemischte Baufläche (Planung)" vorzusehen. Die bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen kann die Gemeinde bei Änderung an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorsehen.

Stellungnahme vom 13.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

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

Standortalternativenprüfung

Die Standortalternativenprüfung gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist obligatorisch. Diese fehlt und ist nachzuholen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einschätzung zur Notwendigkeit einer Standortalternativenprüfung wird nicht geteilt. Dieser Abwägungsvorgang ist grundsätzlich Folge der Verhältnismäßigkeit der Planung, unter deren Berücksichtigung ein dem Einzelfall gerecht werdender Interessenausgleich zu erreichen ist. Dies kann und gilt jedoch nicht abstrakt, sondern ist immer dem Einzelfall entsprechend zu betrachten und zu bewerten. So müssen alternative Flächen als real mögliche Lösungen ernsthaft in Betracht kommen, z.B. wenn sie sich nach Lage der konkreten Verhältnisse aufdrängen oder nahe liegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Zum einen handelt es sich um eine Sicherung des Bestandes. Auch dieses Ziel als Planungserfordernis ist in der Praxis für die Aufstellung von Bebauungsplänen anerkannt und kann kaum realistisch an anderer Stelle im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

Zeitgleich zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in welchem die konkreten Nutzungen festgesetzt werden. Auch dieses Planungsinstrument ist im vorliegenden Fall maßgeblich an diesen Standort gebunden, der in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers liegt. Hieran anschließend stellt sich auch die Frage der Zielsetzung einer möglichen Standortalternativenprüfung: Bei einer möglichen Verlagerung des vorhandenen Bestandes sind zwingend die privaten Interessen des Vorhabenträgers bei der Prüfung und städtebaulichen Entwicklung zu betrachten. Diese Möglichkeit scheint unverhältnismäßig und wäre konträr zum Ziel der Bestandssicherung vor Ort. Zugleich würde für die gegenständliche Fläche auch keine Herausnahme als Baufläche erfolgen, sondern es verbliebe bei der jetzigen Darstellung:

In dem jetzigen Plangebiet war immer bauliche Entwicklung vorgesehen, es wird lediglich auf Grund der Vorprägung und der konkret bereits geplanten weiteren Entwicklung die Darstellung von Gewerbefläche in Mischbaufläche geändert und die gewerbliche Baufläche städtebaulich sinnvoll an ihrer ursprünglichen Lage im Bereich Kromerin wieder den Flächennutzungsplan aufgenommen. Genau dieses Vorgehen wurde in der frühzeitigen Beteiligung mit dem Landratsamt abgestimmt (siehe Ergebnisvermerk zum Behördenunterrichtungstermin am 14.12.2023). Auch das Regierungspräsidium Tübingen hat hiergegen keine Einwände vorgebracht. Insgesamt besteht somit die Auffassung, dass eine gesonderte Alternativenprüfung sich im vorliegenden Fall weder aufgedrängt hat noch dass real andere Flächen als Lösungsmöglichkeit im Gemeindegebiet in Betracht kommen. Die Begründung wird um die vorstehende Abwägung ergänzt.

Stellungnahme:

Ziffer 1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen sind auf den aktuellen Stand zu ändern bzw. zu ergänzen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes BürokratieentlastungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl I S- 2585) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2023 (BGBL. 2023 I Nr. 409)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend geprüft und aktualisiert.

Stellungnahme:

Ziffer 3.1.2

Durch die FNP-Änderung erhöht sich im Gemeindegebiet die Flächenzahl der gemischten Baufläche. Für diese zusätzliche Mischgebietsfläche ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine gemischte Baufläche zu löschen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

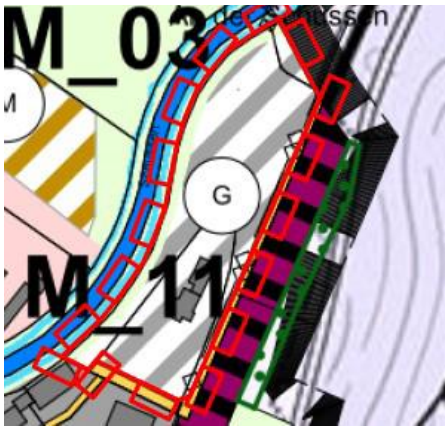
Der Anregung wird nicht gefolgt, diese war auch nicht Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Wie in dem Ergebnisvermerk zur frühzeitigen Beteiligung festgehalten, entspricht die Bestandsnutzung am ehesten der Nutzung gemischter Bauflächen, so dass die derzeit dargestellte bauliche Entwicklung als gewerbliche Baufläche geändert werden muss. Vergleichbar zur nicht notwendigen Standortalternativenprüfung wird die Notwendigkeit der Kompensation nicht gesehen. Es handelt sich lediglich um eine Wohneinheit im Plangebiet, vielmehr soll die bereits vorhandene gewachsene Struktur planungsrechtlich gesichert werden. Auch wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, welche zeitgleich erfolgt, die genaue Nutzung verbindlich festgesetzt, die lediglich individuelles Baurecht für den Vorhabenträger schafft. Vor diesem Hintergrund wird der dargelegte Bedarf an Mischbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht erneut geprüft oder anhand einer Flächenkompensation reduziert.

Stellungnahme:

Ziffer 3.1.4.4 und Ziffer 4.1.2.1

Die Planung widerspricht dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Die Schussen als regional bedeutsames Fließgewässer ist in einem Korridor mit einer Breite von 50 m als Kernfläche bzw. Kernraum des Biotopverbundes über das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege planungsrechtlich gesichert (Bezug Stellungnahme des RVBO vom 30.11.2023).

Im Flächennutzungsplan vor der geplanten Änderung ist ein Grünstreifen für "Landwirtschaft" eingezeichnet. Dieser entfällt in der neuen Planung, ist jedoch in die neue Planung wieder mit aufzunehmen.



Zeichenerklärung vor der Änderung:

Landwirtschaft

Es wurde mit der räumlichen Unschärfe des Regionalplans argumentiert. Dies kann jedoch nicht dazu führen, dass der Gewässerrandstreifen an der Schussen auf null reduziert wird. Hinzu kommt, dass die festgesetzte Grünfläche (interne Ausgleichsfläche) nur bedingt als Gewässerrandstreifen dient, da entlang der Schussen wie im Luftbild zu sehen ist ein Weg verläuft. Die Entstehung von Mäandern ist deshalb kaum möglich. Es ist zu erläutern, ob dieser Weg im Zuge der Planung beseitigt wird. Im Planteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" ist der Weg nicht eingezeichnet. Ein VEP von dieser Planstelle liegt nicht vor.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anmerkung, dass die Planung dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben widerspricht, wird zurückgewiesen. Des Weiteren wird der Bezug auf die Stellungnahme des Regionalverband Bodensee-Oberschwaben vom 30.11.2023 zur Kenntnis genommen. Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ist bewusst, dass es sich bei der Schussen um ein regional bedeutsames Fließgewässer handelt, die mit einem 50 m breiten Korridor als Kernfläche bzw. Kernraum des Biotopverbundes über das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege planungsrechtlich gesichert ist. Wie der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben in der ergänzenden Stellungnahme vom 07.03.2024 darlegt, liegt der Änderungsbereich der vor-

liegenden Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Ausformungsspielraumes, der sich durch den Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte von 1 : 50.000 ergibt. Dieser Ausformungsspielraum wird eingehalten, daher steht die Planung in keinem Widerspruch mit dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.

Der Anmerkung, die entfallene "Fläche für die Landwirtschaft" in die Flächennutzungsplanänderung wieder aufzunehmen wird entsprochen. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte "Fläche für die Landwirtschaft" entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs wird in der vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer erhalten bleibt.

Die Ausführungen zur festgesetzte Grünfläche und dem im Gewässerrandstreifen verlaufende Weg betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort behandelt. Im Bereich des Gewässerrandstreifens wird auf Bebauungsplanebene eine private Grünfläche als Pufferzone festgesetzt, in der bauliche Anlagen ausgeschlossen sind. Derzeit befindet sich innerhalb des Gewässerrandstreifens die Einzäunung der Pferdeweide, die künftig in diesem Bereich nicht zulässig ist und entsprechend versetzt wird. Entgegen der Annahme handelt es sich nicht um einen Weg, sondern um im Luftbild erkennbare Trittschäden, die durch die Pferdebeweidung entstanden sind. Durch die Rücknahme der Einzäunung in den Bereich der im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung wird der Gewässerrandstreifen auch künftig entsprechend der Forderungen von baulichen Anlagen und Wegeführungen freigehalten.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

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

Im Rahmen der Genehmigung bitte ich um Vorlage eines Deckblatts für den Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10:000.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und bei erneuter Vorlage werden alle Änderungen kenntlich gemacht.

Stellungnahme vom 12.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 des BUND Ortsverband Schenkenwald, Wolpertswende:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme erfolgt im Namen des BUND Landesverbandes Baden-Württemberg e.V. und dem LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Der BUND Ortsverband Schenkenwald äußert sich zu den vorliegenden Unterlagen wie folgt:

1. Der Empfehlungsbeschluss an die Verbandsversammlung des GVV-Fronreute-Wolpertswende steht im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Fronreute vom 06.12.2024 (Mitbl.) und bezieht sich dafür auf den "Entwurf vom 25.10.2024".

Im Mitbl. v. 06.12.2024 stand eine völlig andere Fassung zu lesen über die der Gemeinderat abgestimmt hat als in dem oben angeführten "Entwurf vom 25.10.2024", der für unsere 2. Stellungnahme dazu nicht vorlag. Danach sind im Entwurf maßgebliche Vorgänge nicht dargestellt worden.

Die Fassung im Mitbl.: "Das Wohnhaus und die Garage auf dem Grundstück Flst. 1627 wurde auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn-2. Erweiterung" nach § 33 BauGB (Planreife) genehmigt (laut Bauamt Fronreute im Jahr 2001). Das Bauleitverfahren wurde aufgrund der Entwicklungen der Papierfabrik Mochenwangen nie zur Rechtskraft gebracht. Bereits im Dezember 2006 informierte das Landratsamt die Gemeinde Wolpertswende, dass die Planreife nicht mehr gegeben ist. Baurechtlich ist das Gebiet folglich im Süden als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), im Norden als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen. Die genehmigten Gebäude haben Bestandsschutz. Im Laufe der Zeit wurden auf dem Grund-stück zahlreiche bauliche Veränderungen vorgenommen (z.B. Pool mit Poolhaus, gewerblich vermieteter Partykeller unter einer Garage, Pferdeställe und Reitplatz), die teilweise verfahrensfrei, großteils jedoch genehmigungspflichtig gewesen wären. Um die Genehmigungsgrundlage für diese Nutzungen und weitere bauliche Entwicklungen zu schaffen, bedarf es einer Bauleitplanung für diesen Bereich. Im Zuge der vorgelagerten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde geklärt, dass aufgrund der sehr unterschiedlichen Nutzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig ist. Da der Flächennutzungsplan (FNP) hier infolge der früher angedachten Nutzung gewerbliche Flächen aufweist, muss dieser im sog. Parallelverfahren ebenfalls geändert werden. Die hier entfallenden gewerblichen Flächen können dem im Flächennutzungsplan als "gewerbliche Fläche" ausgewiesenen Bereich "Wolfhäuser" zugeschlagen werden. (so das Mitbl. v. 6.12.2024)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der dargelegte Sachverhalt ist insgesamt bekannt und wurde auch transparent kommuniziert. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird um die Historie ergänzt.

Stellungnahme:

Die Rechtmäßigkeit des Grundstücks als Gewerbegebiet

Der BUND stört sich massiv daran, ob das Grundstück 1627 überhaupt noch ein Gewerbegebiet sein kann, wenn bereits seit 2006 die Planreife nicht mehr gegeben war. Kann z.B. ein gewerblich vermieteter Partykeller den Anspruch auf ein Gewerbegebiet rechtfertigen? Gibt es Beweise dazu, dass das Grundstück überhaupt gewerblich genutzt wurde in Anbetracht der ungenehmigten Bauten? Wurde der Partykeller überhaupt amtlich zugelassen und kontrolliert (WKD, Brandschutz, Gewerbesteuer, Mieteinnahmen)? Kann eine angedachte Nutzung als Gewerbefläche schon einen Bestandsschutz sichern? Selbst wenn ein Gewerbegebiet in ein gewerbliches Mischgebiet umgewandelt wird, wie können dann von diesem Grundstück noch 0.83 ha als Gewerbegebiet dem Acker "Wolfhäuser" hier "nördlich Kromerin" zugeschlagen werden?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch kann die vorgebrachte Auffassung nicht vollumfänglich nachvollzogen werden. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet gerade die Änderung der gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche. Ansprüche hierauf können dem Grunde nach nicht bestehen. Sie dient mit der gleichzeitigen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich der Sicherung des vorhandenen Bestandes, gerade um eine planungsrechtliche Klärung des Gebietes herbeizuführen, an welcher die Gemeinde auch vor dem Hintergrund der geschilderten Historie des Gebietes grundlegendes Interesse hat. Da der grundsätzliche und bereits nachgewiesene Bedarf an gewerblicher Baufläche jedoch durch die Änderung nicht entfällt, kann diese in gleichem Umfang an anderer Stelle im Gemeindegebiet wieder dargestellt werden. Auch die entsprechenden Fachbehörden sind mit diesem in der Praxis üblichen Flächentausch einverstanden.

Stellungnahme:

Anmerkungen zum "Entwurf vom 25.10.2024"

Zu 3.1.3.2: westlich und südlich des Wohnhauses Bauvorhaben von 2 Hallen für die Montage von Wohnmobilen als Erweiterung des gewerblichen Angebots des Vorhabenträgers...!? Laut Regionalplan (4.1.2.1) ragt der Änderungsbereich in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Regionalplan fordert möglichst breite, über die gesetzlich geforderten Gewässerrandstreifen hinausgehende Freiflächen mit naturnaher Gestaltung. Das geplante Bauvorhaben (Halle oberhalb der Schussenböschung) steht dem Regionalplan fundamental entgegen. Ein Lattenzaun neben einem Rasen mit

Kastanienbaum begrenzt die obere Böschungskante. Außer vereinzelten Bäumen gibt es keine naturnahen Freiflächen. Flussaufwärts wurde die steile Uferböschung nach dem Hochwasser vom 31.05.2024 frisch ausgebessert. Gehölze als Leitstruktur finden sich nur am gegenüberliegenden westlichen Schussenufer. Das östliche Ufer ist äußerst eingeschränkt als Biotopverbundelement (4.2.1.2). Das Gelände weist kein Relief auf und ist eingeebnet (4.2.1.2) und liegt möglicherweise über der HQ 100-Höhe. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entsteht noch kein Baurecht (4.2.3.1).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Zukunft ist geplant, dass in der westlich geplanten Halle Wohnmobile abgestellt und gewaschen werden. Bei der vorgesehenen Halle südlich des bestehenden Wohnhauses handelt es sich um eine Erweiterungshalle des metallverarbeitenden Betriebes. Der Stammbetrieb hierzu befindet sich im südlich angrenzenden Gewerbegebiet "An der Eisenbahn" (An der Eisenbahn 4) und im Baugebiet "Mischgebiet Uferweg" gegenüber. Daher kann von einer Erweiterung des gewerblichen Angebotes des Vorhabenträgers gesprochen werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der Anmerkung, dass die Planung dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben fundamental entgegensteht, da der Änderungsbereich in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege hineinragt, wird zurückgewiesen. Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ist bewusst, dass der Regionalplan möglichst breite, über die gesetzlich geforderten Gewässerrandstreifen hinausgehende Freiflächen mit naturnaher Gestaltung fordert. Wie der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben in der ergänzenden Stellungnahme vom 07.03.2024 darlegt, liegt der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Ausformungsspielraumes, der sich durch den Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte von 1 : 50.000 ergibt. Dieser Ausformungsspielraum wird eingehalten, daher steht die Planung in keinem Widersprich mit dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Die geplanten Bauvorhaben betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort entsprechend behandelt. In den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der westlichen Grenze die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandene "Fläche für die Landwirtschaft" ergänzt, wodurch ein entsprechender Puffer zur Schussen erhalten bleibt. Des Weiteren wird zur Sicherung des Gewässerrandstreifens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des Gewässerrandstreifens eine private Grünfläche als Pufferzone festgesetzt, in der bauliche Anlagen nicht zulässig ist.

Die Ausführungen zur Böschungskante, zu den fehlenden naturnahen Freiflächen, der Ausbesserung einer steilen Uferböschung flussaufwärts, den fehlenden Gehölzen als Leitstruktur auf der östlichen Uferseite, zum Relief und zur HQ 100-Höhe werden zur Kenntnis genommen. Wie unter Ziffer 4.2.1.1 aufgeführt, stellt die Schussen und deren begleitenden Gehölze grundsätzlich ein wichtiges Biotopverbundelement dar. Das trifft auch auf Bereiche zu, die in ihrer Ausprägung nur eingeschränkte Biotopverbundelemente aufweisen. Das Relief ist wie in der Stellungnahme beschrieben wenig ausgeprägt. HQ 100 Bereiche sind jedoch entgegen der Annahme von der Planung nicht

betroffen und liegen außerhalb des Änderungsbereiches. Der Anmerkung, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht entsteht, wird entsprochen. Diese Ausführung ist entsprechend im Textteil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 4.2.3.1 zu finden.

Stellungnahme:

Fazit:

1. Es stehen elementare Fragen zur tatsächlichen rechtlichen Situation im Raum, die nach eindeutigen Antworten verlangen durch eine kompetente Rechtsberatung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur rechtlichen Situation und zur westlichen Halle werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben ausgeführt, liegt der Änderungsbereich laut Regionalverband Bodensee-Oberschwaben innerhalb des Ausformungsspielraumes. Dieser Ausformungsspielraum wird eingehalten, daher steht die Planung in keinem Widersprich mit dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen eingehalten. Die Baugrenze der westlichen Halle hält den entsprechenden Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante ein.

Stellungnahme:

2. Wir halten die kleinteilige Darstellung des Flächennutzungsplanes für ungünstig, da dadurch nicht ersichtlich ist, wie sich der Flächenverbrauch im gesamten Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute – Wolpertswende entwickelt. Um als Naturschutzverband eine qualifizierte Stellungnahme abzugeben sind Planunterlagen (Flächennutzungsplan) über das gesamte Plangebiet notwendig.

Auch ist die Vermischung von "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sowie "nördlich Kromerin" in den Unterlagen (Textteil), für den Betrachter sehr schwer zu durchschauen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Bei der Darstellung des Planwerkes zur Änderung handelt es sich um einen praxisüblichen Ausschnitt, bei dem neben der gegenständlichen Fläche auch die Umgebung ausreichend abgebildet wird. Die Fläche kann im Siedlungszusammenhang ausreichend verortet und damit auch in der Gesamtstruktur bewertet werden, so dass qualifizierte Stellungnahmen aus allen Fachbereichen eingebracht werden können. Sofern Interesse zur Sichtung des Gesamtplanwerkes des Flächennutzungsplanes besteht, kann dieser unproblematisch auf der Homepage des GVV Fronreute Wolpertswende eingesehen werden.

Auch stellt die parallele Änderung in zwei Teilbereichen in einem Dokument eine bekannte und bewährte Vorgehensweise dar, um den Verfahrensaufwand zu reduzieren.

Stellungnahme:

3. Im Textteil wird einmal auf den rechtgültigen FNP-Stand 14.02.2014 dann auf Stand 01.02.2018 verwiesen. Was gilt?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Daten werden überprüft. Entsprechend der Angaben auf der Homepage des Gemeindeverwaltungsverbandes handelt es sich um den Flächennutzungsplan mit dem Stand vom 14.10.2016 (2. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Wir bitten darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte um weitere Beteiligung wird bei Bedarf nachgekommen.

Stellungnahme vom 08.08.2024 eines Bürgers (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

Wir zeigen die anwaltliche Vertretung von Herrn xxxxx an. Uns legitimierende Vollmacht i. K. liegt diesem Schreiben bei.

Unser Mandant ist Eigentümer des mit einem Wohngebäude überbauten Grundstückes Flst-Nr. 1624/12.

Über das Amtliche Mitteilungsblatt der Gemeinde erhielt dieser Kenntnis davon, dass für das im Betreff bezeichnete Gebiet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das Plangebiet erfasst die benachbarten Grundstücke mit den Flst.-Nr. 1627 und 1627/2. Zielvorstellung des Bauleitplanungsverfahrens soll die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen von gewerblichen Hallen sein.

Unser Klient zählt als Eigentümer eines benachbarten Grundstückes zu den potenziell Planbetroffenen. Insofern wurden wir beauftragt, dessen rechtliche Interessen zu wahren und ggf. in dem laufenden Verfahren eine Stellungnahme abzugeben.

Dieses Mandat bedingt zwingend die Kenntnis der Verfahrensakten. Wir beantragen deshalb schon jetzt vorab die Gewährung von Akteneinsicht (§§ 3 Abs. 2 BauGB, 29 LVwVfG) und bitten um baldestmögliche Ausfolgung des Vorganges an unsere Kanzleiadresse. Sorgfältige Aktenbehandlung sowie unverzügliche Rückgabe wird anwaltlich versichert.

Wir bitten im Weiteren um Mitteilung zum gegenwärtigen Verfahrensstand und bis wann voraussichtlich mit einer Offenlegung des Planentwurfes gerechnet werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu einem frühzeitigen Planungsstand des Bauleitplanverfahrens wird zur Kenntnis genommen.

2.1.2 Belange der Eisenbahn:

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

Stellungnahme vom 14.04.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 der Deutschen Bahn AG, DB-Immobilien, Karlsruhe:

Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Bei der geplanten Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum (4,0 m beidseitig der Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten.

Das Betreten und Überschreiten des Bahnbetriebsgeländes, auch zum Zwecke der Bauausführung, ist nicht gestattet.

Die Staubentwicklung ist in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung

abzuschließen, die mindestens 10 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der

DB InfraGO AG, Netz Ulm, Bezirksleiter Fahrbahn, Schillerstr. 30a, 89077 Ulm, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und Anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

"Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Auf der Bahnstrecke befinden sich ein U-Kanal mit Streckenfernmeldekabel F 4717 mit erdverlegte Mehrlängen und ein LWL-Kabel F 7248 sowie ein LWL-Kabel F 7206 der Vodafone GmbH im U-Kanal.

Grenzabstand von > 2,50 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein!

Die vorhandenen Kabel dürfen nicht überbaut und beeinträchtigt werden und müssen jederzeit frei zugänglich sein. Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen.

Wir empfehlen eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH.

Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen.

Bitte stellen Sie die Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter

dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Beachten Sie bitte, dass die Bearbeitung von Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG in der Regel 4 Wochen beansprucht. Erst nach Einreichung Ihrer Kabel- und Leitungsanfrage über das Online Portal der DB Immobilien startet der Auskunftsprozess und Sie erhalten von uns per E-Mail eine Eingangsbestätigung.

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen

Bei Rückfragen erreichen Sie unsere regionalen Ansprechpartner über unser Kontaktformular www.db.de/immobilienanfrage

Gegen die Änderung im Bereich "nördlich Kromerin", bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zu beachtenden Ausführungen hinsichtlich der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die zu beachtenden Inhalte werden als Anlage zum Bebauungsplan geführt und auf der dortigen Ebene berücksichtigt.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

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

Stellungnahme vom 09.05.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt für beide Planbereiche.

Im Planbereich "nördlich Kromerin" liegen am westlichen Randgebiet Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf auch unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden.

Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Umsetzung des Gebietes entsprechend Berücksichtigung finden.

Stellungnahme vom 30.04.2025 zur Fassung vom 25.10.2024 der terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Im räumlichen Geltungsbereich liegen Anlagen der terranets bw GmbH.

Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen im Westen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des o.g. Flächennutzungsplans folgende Gashochdruckanlagen und bzw. oder parallel dazu verlegte Telekommunikationsanlagen:

Betreiber	Leitungsbezeichnung	DN	MOP	Schutzstreifen
terranets bw GmbH	ILL Illertalleitung	300	67,5 bar	6,00 m
terranets bw GmbH	Telekommunikationsanlagen Cu/LWL	-	-	-

Nach Ihren Planungen sind wir in diesem Geltungsbereich (M_09a) des Flächennutzungsplanes mit unseren oben genannten Leitungen und Anlagen betroffen.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass unser Unternehmen hier an den jeweiligen Verfahren beteiligt wird.

Die Gashochdruckleitungen sind zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von bis zu 10 m Breite (5 m beidseitig zur Leitungsachse) verlegt. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen verlaufen außerdem Telekommunikationskabel (Betriebszubehör).

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Die Bepflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist im Schutzstreifen nicht zulässig. Geländeniveauveränderungen und Bepflanzungen sind mit unserem Unternehmen abzustimmen.

Bei allen Planungen sind die vorhandenen Gashochdruckleitungen zu berücksichtigen, um die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig abstimmen zu können.

Aus diesem Grund ist die terranets bw GmbH als Träger öffentlicher Belange rechtzeitig an allen weiteren Planungen, die Auswirkungen auf unsere Anlagen bzw. den Schutzstreifen haben, zu beteiligen.

Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Bestand werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Umsetzung des Gebietes entsprechend Berücksichtigung finden.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Im Vordergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes steht die baurechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen des Gewerbegebietes "An der Eisenbahn" sowie die Schaffung der Möglichkeit weiterer baulicher Entwicklungen. In Zukunft ist geplant, dass in der westlich geplanten Halle Wohnmobile abgestellt und gewaschen werden. Bei der vorgesehenen Halle südlich des bestehenden Wohnhauses handelt es sich um eine Erweiterungshalle des metallverarbeitenden Betriebes. Der Stammbetrieb hierzu befindet sich im südlich angrenzenden Gewerbegebiet "An der Eisenbahn" (An der Eisenbahn 4) und im Baugebiet "Mischgebiet Uferweg" gegenüber. Durch die vorgesehene Planung kann der Vorhabenträger sein gewerbliches Angebot erweitern. Darüber hinaus sollen das bestehende Wohnhaus, der vorhandene Eventkeller sowie die Anlagen zur Unterbringung von Pferden planungsrechtlich gesichert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Ausweisung von geplanten, gemischten (M) anstelle der bereits dargestellten gewerblichen Flächen (G) in Planung in diesem Bereich notwendig.

Das Wohnhaus und die Garage auf dem Grundstück Flst. 1627 wurde auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn 2. Erweiterung" nach § 33 BauGB (Planreife) genehmigt (laut Bauamt Fronreute im Jahr 2001). Das Bauleitverfahren wurde aufgrund der Entwicklungen der Papierfabrik Mochenwangen nie zur Rechtskraft gebracht. Bereits im Dezember 2006 informierte das Landratsamt die Gemeinde Wolpertswende, dass die Planreife nicht mehr gegeben ist. Baurechtlich ist das Gebiet folglich im Süden als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), im Norden als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen. Die genehmigten Gebäude haben Bestandsschutz. Im Laufe der Zeit wurden auf dem Grundstück zahlreiche bauliche Veränderungen vorgenommen (z.B. Pool mit Poolhaus, gewerblich vermieteter Partykeller unter einer Garage, Pferdeställe und Reitplatz), die teilweise verfahrensfrei, großteils jedoch genehmigungspflichtig gewesen wären. Um die Genehmigungsgrundlage für diese Nutzungen und weitere bauliche Entwicklungen zu schaffen, bedarf es einer Bauleitplanung für diesen Bereich. Im Zuge der vorgelagerten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde geklärt, dass aufgrund der sehr unterschiedlichen Nutzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig ist. Da der Flächennutzungsplan (FNP) hier infolge der früher angedachten Nutzung gewerbliche Flächen aufweist, muss dieser im sog. Parallelverfahren ebenfalls geändert werden. Die hier entfallenden gewerblichen Flächen können dem im Flächennutzungsplan als "gewerbliche Fläche" ausgewiesenen Bereich "Wolfhäuser" zugeschlagen werden.

Auf Grund der Änderung der aktuellen gewerblichen Baufläche in Planung in eine gemischte Baufläche kann die gewerbliche Baufläche an anderer Stelle

im Gemeindegebiet dargestellt werden, ohne dass ein gesonderter Bedarfsnachweis erforderlich ist. Dies erfolgt in städtebaulich sinnvoller Fortführung im Bereich "Kromerin".

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Für den überplanten Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

Für den überplanten Bereich "Nördlich Kromerin" ergab sich die Standortwahl aus einer Flächenkompensation. Gemäß Aussage der Fachbehörde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB können die bereits dargestellten "Gewerblichen Bauflächen (Planung)" an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen werden. Dies erfolgt nördlich vom Bereich "Kromerin". Die Flächen, welche im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kromerin" in Flächen für die Landwirtschaft geändert wurden, werden fortführend wieder als "Gewerblichen Bauflächen (Planung)" dargestellt, jedoch in geringerem Umfang als in der 8. Änderung.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Oliver Spieß, Verbandsvorsitzender)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Ulrike Dintzer)