SIEBER CONSULT

Stadtplanung Artenschutz Immissions-schutz Landschafts-planung



Gemeindeverwaltungsverband
Fronreute-Wolpertswende

6. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich der Bebauungspläne
"Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1" und
"Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1A"

Entwurf
Fassung 27.09.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	13
5	Begründung – Sonstiges	38
6	Begründung – Bilddokumentation	39
7	Verfahrensvermerke	40

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungsgesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
1.5	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
1.6	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

2 Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1" und "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1A" in öffentlicher Sitzung am ..... festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsgeltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Mochenwangen" der Gemeinde Wolpertswende.

3.1.2.2 Südlich des Änderungsgeltungsbereiches befindet sich die Wohnbebauung des nördlichen Ortsrands. Weitere Wohnbebauung befindet sich abschnittsweise einzeilig entlang des weiteren Verlaufs der "Fabrikstraße". Nordwestlich an den Änderungsgeltungsbereich grenzt zunächst ein dichter Gehölzbestand, der sich teilweise im Änderungsgeltungsbereich befindet. Daran schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich des Änderungsgeltungsbereiches verläuft die "Fabrikstraße" sowie gewerblich genutzte Gebäude. Im Nordosten des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich ungenutzte Flächen des ehemaligen Fabrikgeländes.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

3.2.1.2 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befindet sich die evangelische Kirche der Gemeinde sowie deren umgebende, parkähnliche Strukturen. Neben dem dichten Gehölzbestand um die Kirche herum sowie die alleeartig angelegten Bäume entlang der Zuwegung zur Kirche zählen hierzu auch unter anderem eine denkmalgeschützte Büste des Fabrikgründers Richard Müller sowie einzelne Familiengräber.

3.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist einen leichten Geländeabfall in Richtung Süd-Osten auf, ist darüber hinaus aber weitestgehend eben.

3.2.2 Erfordernis der Planung

3.2.2.1 Im Norden des Ortsteiles "Mochenwangen" befindet sich das Fabrikgelände der ehemaligen Papierfabrik "Arctic Paper", deren Betrieb im Jahr 2015 eingestellt wurde. Da die Flächen und deren Bausubstanz nicht mehr im ursprünglichen Sinne genutzt werden, soll der Bereich einer schrittweisen Umnutzung zugeführt werden. Hiermit hat sich die Gemeinde Wolpertswende bereits zunächst durch Erstellung einer Rahmenplanung für das Areal ge-

widmet, die fortlaufend in einer schrittweisen Realisierung von Bauabschnitten zunächst bauleitplanerisch entwickelt werden sollen. Die geplanten Bauabschnitte 1 und 1A befinden sich direkt an den Ortsrand anschließend und sollen daher im ersten Schritt entwickelt werden.

3.2.2.2 Im Bauabschnitt 1 soll Wohnbebauung realisiert werden. Durch ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen wird dem Erfordernis eines diversen Spektrums an Wohnungsgrößen und für unterschiedliche Bedarfe zugeschnittenen Wohnraum in der Gemeinde Wolpertswende nachgekommen. Die zuletzt ausgewiesenen Wohngebiete sind überwiegend als klassische Einfamilienhaussiedlungen geplant und sprechen damit nur einen Teil der Anforderungen der ortsansässigen Bevölkerung an. Gerade in ländlichen Räumen ist jedoch das Angebot an Miet- und auch Eigentumswohnungen gering. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Wolpertswende im Ortsteil Mochenwangen bereits an anderen Stellen bauleitplanerisch tätig, um das Angebot an Wohnraum schwerpunktmäßig für Senior*innen auszubauen. Dies beinhaltet konkret die Ausweisung von Wohngebieten für Seniorenwohnungen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und auch im Hinblick auf die besonderen Anforderungen von Senior*innen an ihren Wohnraum ist das sinnvoll, es deckt jedoch wiederum nicht die gesamte Bevölkerung ab. Gerade junge Erwachsene, die nicht mehr im Elternhaus leben und die nicht im Besitz eines Eigenheims sind, fallen bei dieser Betrachtung aus dem Spektrum des vorhandenen Wohnungsangebotes. Hier bedarf es vor allem an kostengünstigeren und kleineren Lösungen, die beispielsweise durch die Realisierung von Geschosswohnungsbauten erzielt werden können. Da es wie ausgeführt zum einen aufgrund der wachsenden finanziellen Belastung, zum anderen aber auch aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll ist, das Einfamilienhaus als Wohnform vorrangig bereitzustellen, fehlt es im Gemeindegebiet an verdichteten und entsprechend kleinteiligen Wohnformen. Dies soll im Rahmen einer Konkretisierung der Flächen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erreicht werden.

3.2.2.3 Im Bereich des Bauabschnitts 1A beabsichtigt die Gemeinde Wolpertswende die Errichtung eines neuen Kindergartens. Der bereits bestehende Kindergarten der Gemeinde ist in seiner Kapazität erschöpft und birgt kein Potenzial für eine Erweiterung am Standort. Aus diesem Grund ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet erforderlich. Geplant ist die Realisierung eines 5-7 zugigen Kindergartens. Aufgrund der bereits gut erschlossenen Flächen für den Bauabschnitt 1A, der Einbindung in die Grünstrukturen der angrenzenden evangelischen Kirche sowie der zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten ist der gewählte Standort für die Ausweisung sehr gut geeignet.

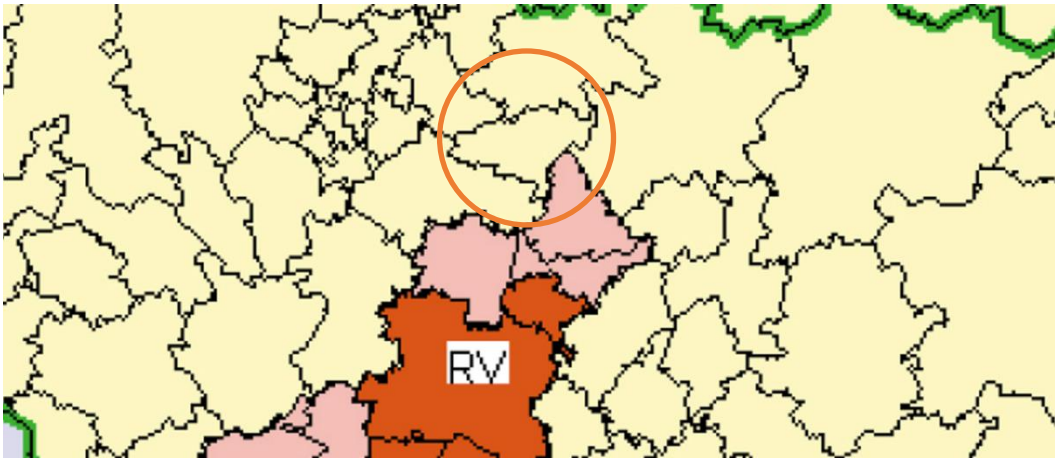
3.2.2.4 Da die oben beschriebenen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wolpertswende nicht mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes vereinbar sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende erforderlich.

3.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

3.2.3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.



3.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

— 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).

— 2.1.2 (N) 3 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken (PS 2.3.1.2, LEP 2002).

— 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden [...] Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

— 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

— 2.2.0 (G) 2 Zentralörtliche Einrichtungen sollen in den als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden grundsätzlich in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden.

— 2.2.0 (G) 3 Zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.

— 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

— 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

— 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu be-

schränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

— 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

— 2.4.1 (Z) 4 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Örtlich bedingte Besonderheiten können zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen.

— 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Unterzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

— 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, wer-den als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.

— 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen). [...]

— 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

— 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

— 2.5.0 (G) 2 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.

— 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

— 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

3.2.3.4 Zu Ziel 2.4.0 (Z) 2: Der Änderungsgeltungsbereich befindet sich auf den Flächen der ehemaligen Papierfabrik in Mochenwangen. Zwar sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für diesen Bereich überwiegend keine Bauflächen dargestellt, aufgrund der Vornutzung des Bereichs ist jedoch eine flächenhafte "Ablagerung Altstandorte" dargestellt. Diese Darstellung nimmt ca. 2/3 der Fläche des Änderungsgeltungsbereiches ein, sodass sehr wohl von einer gewerblichen Vorprägung im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Flächen ausgegangen werden kann. Damit wird dem Ziel, vorrangig Konversions- sowie Altlastenflächen einer neuen Nutzung zuzuführen vor einer Ausweisung neuer Flächen in den bislang unberührten Außenbereich Rechnung getragen.

Hinzu kommt für den Änderungsgeltungsbereich, dass daran anschließend keine freie Landschaft folgt. Im weiteren Verlauf der "Fabrikstraße", die in nordöstlicher Richtung am Plangebiet entlang verläuft, befindet sich zu beiden Seiten Misch- bzw. Gewerbegebiet mit entsprechender Bebauung. Insbesondere die südöstlich der "Fabrikstraße" befindliche geschlossene gewerbliche Bebauung wirkt prägend für den Bereich. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende ist der gegenständliche Änderungsgeltungsbereich gleich einer "Insel" im Flächennutzungsplan von Bauflächen umgeben. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgt der Lückenschluss zwischen der bestehenden Ortsrandbebauung, die im Flächennutzungsplan als "Wohnbauflächen" dargestellt sind und den nördlich anschließenden "Gewerblichen Bauflächen".

3.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Bodensee-Oberschwaben, Regionaler Grünzug (☰☰) ; Ausweisung als "Grünfläche (Bestand)" und "Gemeinbedarfsfläche (Bestand)"



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

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

3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.2.4.1 Die auszuweisenden Bauflächen sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche direkt über die "Fabrikstraße" erschlossen. Für die geplanten Wohnbauflächen erfolgt die Erschließung über eine neu zu errichtende Ringstraße, die ebenfalls über eine Einmündung in die "Fabrikstraße" an das Verkehrsnetz angebunden.

3.2.4.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Mochenwangen – Alte Kirche" mit der Linie 20 gegeben. Die Haltestelle befindet sich ca. 650 m vom Änderungsgeltungsbereich entfernt an der "Hauptstraße".

Der Ortsteil "Mochenwangen" verfügt darüber hinaus über einen Bahnhof.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 14.10.2016) sind die Flächen derzeit als "Flächen für die Landwirtschaft", "Gewerbegebiet (G)", "Gemischte Bauflächen", "Gemeinbedarfsfläche", "Ablagerung Altstandorte" sowie "Kirchen + kirchlichen Zwecken dienende Gebäude" und "Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen" dar. Des Weiteren befindet sich im Süden des Geltungsbereiches "Wohnbaufläche" und die Darstellung "Elektrizität (Trafostation, Umspann-

werk)" sowie eine in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende unterirdische Hochspannungsleitung.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend "Wohnbauflächen (W) (Planung)" und "Gemeinbedarfsfläche (Planung)" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dargestellt. Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches wird darüber hinaus eine "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt. Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt durch eine Darstellung als "Örtliche Straßen und Wege". Die bereits bestehende Gemeinbedarfsfläche im Bereich der evangelischen Kirche wird unverändert übernommen.

3.3.2.2 Die bestehenden Darstellungen von "Ablagerung Altstandorte", "Kirchen + kirchlichen Zwecken dienende Gebäude", "Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen", "Elektrizität (Trafostation, Umspannwerk)" sowie die unterirdische Hochspannungsleitung bleiben unverändert dargestellt.

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

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1" und "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1A" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die im Bereich der Bebauungspläne "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1" und "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1A" vorhandenen Darstellungen geändert. Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Inmitten des Änderungsbereichs ist eine "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kirche + Kirchl. Zwecken dienenden Gebäude" dargestellt. Zudem wird eine "Altablagerung Altstandorte (Flächenabgrenzung)" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünlandflächen, flächigen und linearen Gehölzbeständen und einer Allee am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich die denkmalgeschützte evangelische Kirche und eine denkmalgeschützte Grabstätte. Im Südwesten und Süden schließt Bestandswohnbebauung an, im Osten die "Fabrikstraße", im Nordosten liegen die gewerblichen Flächen einer Papierfabrik und im Norden und Nordwesten grenzt die freie Landschaft in Form weiterer Gehölzbestände und Grünflächen an.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen.

4.1.1.4 Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt 4,0 ha (40.033 m²).

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben sowie die in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze maßgeblich und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 05.2008, zuletzt geändert am 07.06.2016):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Inmitten des Änderungsbereichs wird eine "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kirche + Kirchl. Zwecken dienenden Gebäude" dargestellt. Zudem wird eine "Altablagerung Altstandorte (Flächenabgrenzung)" dargestellt. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

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

Nordöstlich des Änderungsbereichs, in einem Abstand von etwa 355 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341). Hierbei handelt es sich um zusammenhängende Waldflächen des namensgebenden Altdorfer Waldes. Darüber hinaus gliedert im Osten das Tal der Wolfegger Ach und der ihr zufließenden kleineren Bäche das FFH-Gebiet.

Nordwestlich in einem Abstand von ca. 420 m befindet sich ein weiteres 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 Kalktuffquel-

len.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete (entsprechend Ziff. 6 des Formblatts zur Natura 2000-Vorprüfung in Baden-Württemberg) sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der gegebenen Abschirmung (durch zwischenliegende Bebauung, Topografie und sichtverschattende Gehölzstrukturen) nicht zu erwarten. Zusätzlich sind in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen der guten fachlichen Praxis zu treffen (bspw. insektenschonende Außenbeleuchtung und Reduktion der Reflektion von Photovoltaik-Anlagen). Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich am westlichen Rand zwei der insgesamt drei Teilflächen des gem. § 33 NatSchG kartierten Biotops "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006). Nördlich des Änderungsbereiches liegen zwei weitere gem. § 33 NatSchG kartierte Biotope. Das Biotop "Hecke westlich von Papierfabrik II" (Nr. 1-8123-436-8053) liegt ca. 20 m und das Biotop "Hecke westlich von Papierfabrik I" (Nr. 1-8123-436-8052) ca. 178 m nördlich des zu ändernden Bereiches. Weitere gem. § 33 NatSchG kartierte Biotope befinden sich im direkten Umfeld westlich des Änderungsbereichs. Sollte der erforderliche Biotopabstand zum o. g. gesetzlich geschützten Biotop "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006) nicht eingehalten oder das Biotop ganz entfernt werden, ist dieses im Rahmen eines Antrags auf Ausnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen. Solange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen der restlichen o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Flächen des erarbeiteten Fachplanes "Landesweiter Biotopverbund". Wildtierkorridore sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen aufgrund der Flächennutzungsplanänderung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, die im weiteren Umfeld liegenden Kernflächen, Kernräume und Suchräume sind durch die Änderung nicht betroffen. Die Gehölze innerhalb des östlichen Änderungsbereiches bleiben als potenzielle Leitstruktur und Lebensräume erhalten. Die Gehölze des gesetzlich geschützten Biotops "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006) am westlichen Rand des Änderungsbereichs sind im Falle eines Eingriffs im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen entsprechenden Biotopverlegungsantrag in räumlicher Nähe zu ersetzten.

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

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

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich im südlichen Bereich um intensiv genutztes Grünland. Im Westen befindet sich eine Feldhecke, die als gesetzlich geschütztes Biotop "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006) kartiert ist. Der nördliche Teil liegt im Bereich des ehemaligen Betriebsgelände der Papierfabrik Gebr. Müller in Mochenwangen. In Richtung Norden nimmt das Gehölzaufkommen deutlich zu. Zudem befindet sich mittig innerhalb des Änderungsbereiches die denkmalgeschützte evangelische Kirche und eine denkmalgeschützte Grabstätte der Fam. Müller (Firmengründer der ehemaligen Papierfabrik). In diesem Bereich befinden sich einige ältere Bäume und eine Allee (Rosskastanien – Aesculus hippocastanum) entlang der Zuwegung zwischen der "Fabrikstraße" und der evangelischen Kirche.
- Im Südwesten und Süden grenzt der Änderungsbereich an bestehende Wohnbebauung an, im Osten die "Fabrikstraße", im Nordosten liegen die gewerblichen Flächen einer Papierfabrik und im Norden und Nordwesten grenzt die freie Landschaft in Form weiterer Gehölzbestände und Grünflächen an. Zwischen dem ehemaligen Betriebsgelänge und der "Fabrikstraße" befindet sich entlang der Straße in Richtung Nordosten vereinzelt Wohn-/Mischbebauung. Südöstlich der "Fabrikstraße" befinden sich gewerbliche Lagerhallen.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, des damit einhergehenden Stickstoffeintrags und der deutlich anthropogenen Überprägung des ehemaligen Firmengeländes ist die Artenvielfalt in diesen Bereich deutlich begrenzt. In diesem Bereich sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand des intensiv landwirtschaftlichen genutzten Grünlandes wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert und von der intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) geprägt. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Intensivgrünlandes, entlang des gesetzlich geschützten Biotops nimmt die Artenvielfalt zu. Zu den Fettwiesenarten mischen sich, aufgrund der feuchteren Untergrundverhältnisse, vermehrt teils Streuwiesenarten (Seggen und

Binsen) bei. Der nördliche Bereich ist bereits durch die frühere Nutzung als Firmengelände deutlich anthropogen überprägt. Die Vegetation ist geprägt durch Pionier- und Ruderalvegetation. Im südlichen Teil sind vor allem Dominanzbestände aus Brennnesseln (Urtica dioica), Kanadische Goldrute (Solidago canadensis) und Drüsiges Springkraut (Impatiens glandulifera) mit einzelnen Gehölzaufkommen zu finden. Lediglich im Bereich der gesetzlich geschützten Feldhecke ("Hecken nördlichen Mochenwangen", Nr. 1-8123-436-0006) und im Bereich der teils älteren Baum- und Alleebeständen um die evangelische Kirche besteht eine höhere Artenvielfalt.

- Das Forstamt hat in seiner schriftlichen Stellungnahme festgestellt, dass es sich bei den Bäumen und Sträuchern auf Flurstück 1477/1 (Gemarkung Wolpertswende) nicht um Wald im Sinne von § 2 LWaldG handelt.
- Um zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde der Änderungsbereich sowie das Gesamtareal der Papierfabrik im Jahr 2022 mehrfach durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH vom 31.01.2023). Im gesamten Untersuchungsgebiet fanden sich verschiedene Fledermausarten. Aufgrund der erfassten Aktivitätsdichte ist von keiner essenziellen Funktion der zu untersuchten Fläche als Nahrungshabitat auszugehen. Bei der avifaunistischen Kartierung des gesamten Untersuchungsgebiets wurden 45 Vogelarten nachgewiesen, darunter 16 wertgebende Vogelarten, die das Gebiet als Brutlebensraum oder als Nahrungshabitat nutzen. Innerhalb des Änderungsbereichs konnte der Feldsperling und der Star als Brutvogel und am nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs der Mäusebussard als Nahrungsgast kartiert werden. Im Bereich der evangelischen Kirche konnten in den Kastanien sowohl Spechthöhlen als auch Astlöcher unterschiedlichen Entstehungs-Grades kartiert werden. Diese wiesen jedoch zum Zeitpunkt der Kartierungen keine Hinweise auf einen Besatz auf. Zudem konnten bis zu 24 Individuen von Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Einige Individuen davon auch innerhalb des Änderungsbereichs. Die geschätzte Individuenzahl des gesamten Untersuchungsgebiets liegt bei ca. 92 Individuen. Darunter befanden sich sowohl Adult- als auch Jungtiere. Somit muss von einer lokal reproduzierenden Population ausgegangen werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im südöstlichen Teil des Än-

derungsbereichs 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. Im nördlichen Teil handelt es sich um Niedermoore, der Untergrund besteht aus Niedermoortorf, häufig zersetzt und erdig, lokal schluffig-tonig, Übergang in Anmoor oder Mudde, z. T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen, dunkelbraun bis schwarzbraun. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich im südöstlichen Änderungsbereich daraus als vorherrschender Bodentyp Gley-Braunerde und Gley-Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern gebildet. Aus den Niedermooren im nordwestlichen Teil bildeten sich mittel und mäßig tiefe Niedermoore aus Niedermoortorf über Beckensedimenten.

– Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung des Bodenfunktionen nach "Bodenschutz" der Bodenkundlichen Einheit nach der Bodenkarte (M 1:50.000) des LGRB.

  - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im südöstlichen Änderungsbereich mit hoch (3,0) und im nordwestlichen Bereich mit gering bis mittel (1,5) bewertet.
  - Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften. Entsprechend der zuvor beschriebenen, natürlichen Ertragsfähigkeit kommt den Böden als Standort für naturnahe Vegetation im südöstlichen Änderungsbereich keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Den Böden im nordwestlichen Bereich hingegen kommt eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu.
  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden im südöstlichen Änderungsbereich unter landwirtschaftlicher Nutzung eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) und im nordwestlichen Bereich eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
  - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im südöstlichen Änderungsbereich eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) und im nordwestlichen Bereich eine mittlere Bedeutung (2,0) zu.
  - Insgesamt kommt den Böden im südöstlichen Ände-

rungsbereich damit eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) und im nordwestlichen Bereich aufgrund der hohen bis sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation eine sehr hohe Bedeutung (4,0) zu.

- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für den Änderungsbereich sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Änderungsbereich werden teilweise auf landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Die Flächen sind aufgrund der umgebenden Wohnbebauung nur noch eingeschränkt bewirtschaftbar. Es handelt sich um eine Vorrangflur II.
- Das Änderungsgebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik. Das ehemalige Betriebsareal ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort ‚Papierfabrik Mochenwangen' (Flächennummer 328) erfasst. Bewertet ist der Standort für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit ‚B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition' und für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit ‚B-Gefahrenlage hinnehmbar'.
- Laut der Orientierenden Untersuchung AS Ehem. Papierfabrik Mochenwangen, Gemeinde Wolpertswende (Flächen-Nr. 00328) der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 11.12.2017 finden sich im Untersuchten Bereich der Papierfabrik mehrere anthropogene Auffüllungen unter anderem auch im nordöstlichen Änderungsbereich. Diese setzen sich aus schluffig, sandigen Auffüllungsmaterial mit geringen Anteilen an Ziegelbruch, Beton, Schlacke, Asche, Metall, Glas und Holz zusammen. In der Schürfgrube innerhalb des Änderungsbereichs konnten leicht erhöhte Arsen-Befunde nachgewiesen werden, mit einer Maximalkonzentration von 30,3 mg/kg (Z 1.2 Klassifizierung, nach VwV Bodenverwertung). Laut der Untersuchung werden die abzuschätzenden Schadstoffemissionen für die Parameter Arsen und Kupfer im Gesamtwerksabstrom nach den vorliegenden Erkenntnissen als sehr geringfügig bewertet. Es ist innerhalb des weitläufigen Werksareals und somit insbesondere im nordöstlichen Änderungsbereichs zumindest lokal mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen, die im Zuge der Untersuchungen belegt werden konnten. Im Zuge einer Nachnutzung des Firmenareals, bei der von partiellen Entsiegelungen und Rückbau auszugehen ist, muss eine fachgutachterliche Begleitung vorgesehen werden, die diese Eingriffe differenziert begleitet.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen ist bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch, insbesondere im Bereich der vorkommenden Niedermoorböden, gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte),

zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 80 m verläuft die "Schussen". Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung AS Ehem. Papierfabrik Mochenwangen, Gemeinde Wolpertswende (Flächen-Nr. 00328) der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 11.12.2017 wurde im Bereich des angrenzenden Firmenareals der Papierfabrik mehrere Grundwassermessstellen beprobt. Das Grundwasser fließt in diesem Bereich entsprechend dem Relief in Richtung Südosten der Schussen zu. Die Beprobung der dem Änderungsbereich am nächsten gelegenen GWMs ergab einen Arsenwert von 11 µg/l (PW BBodSchV 10 µg/l). Des Weiteren konnten in den insgesamt 9 GWMs auf dem Firmenareals der Papierfabrik an drei weiteren GWMs erhöhte Arsengehalte (max. Konzentration 16 µg/l), an einer GWMs erhöhte Kupfergehalte (max. Konzentration 115 µg/l (Prüfwert: 50 µg/l)) und an einer GWMs in Bereich einer ehemaligen Tankstelle ein leicht auffälliger Befund für PFC-Einzelparameter nachgewiesen werden. Im Zuge einer Nachnutzung des Firmenareals, bei der von partiellen Entsiegelungen und Rückbau auszugehen ist, muss eine fachgutachterliche Begleitung vorgesehen werden, die diese Eingriffe differenziert begleitet. Bei weitläufigen Entsiegelungen sollten Veränderungen der Schadstoffkonzentrationen in den vorhandenen Abstrommessstellen durch Kontrolluntersuchungen beobachtet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Änderungsbereichs keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasser-versorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht oder fließt anteilig über diese ab.
- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches für extreme und hundertjährige Hochwasser (HQ_{extrem} oder HQ_{100}).
- Aufgrund der um den Änderungsbereichs liegenden Hügeln und der Be-

schaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Zudem tritt laut der Untergrunduntersuchung "Historische Untersuchung" von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 29.04.2016 das Wasser teilweise in Quellen an den Hangkanten aus und führt dort zu anmoorig-torfigen Ablagerungen.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt 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.
- 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.
- Von den nordwestlich liegenden Hängen fließen Hangabwinde entsprechend dem Gelände in Richtung Südosten. Zudem fließen aus Nordosten kommend entlang der Schussen über das angrenzende Firmenareal und über den Änderungsbereich Talwinde ebenfalls in Richtung Südosten. Eine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft) ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung der Papierfabrik und der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung nicht gegeben.
- Von der Versiegelung der Kirche und der umgrenzenden Teilversiegelung (inkl. teils bewachsener, teilversiegelter Zuwegung zur Kirche) gehen keine nennenswerten Wärmeabstrahlungen aus, da die Versiegelung nur sehr kleinflächig ist. Hierdurch bedingt sich keine nennenswerte, negative Veränderung des Kleinklimas.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung ist die Luftqualität vorbelastet.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den nördlich und südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeu-

tung für das Schutzgut zu.

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

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

- Wolpertswende liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Bodenseebeckens innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Das von Jungmoränen überzogene Molassehügelland ist grundsätzlich durch typische Vorstoßformen des Rheingletschers (Drumlin) und durch die bei seinem Rückzug entstandenen Teilbecken gekennzeichnet. Die Becken selbst nehmen heute große, vielfach teilkultivierte Moorflächen bzw. in Verlandung begriffene Seen ein. Ein Beispiel hierfür stellt der 3,6 km südwestlich des Änderungsgebietes liegende "Vorsee" dar.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, lineare und flächige Gehölzbestände und eine Allee im Bereich der denkmalgeschützten Kirche. Im westlichen Bereich befindet sich eine Feldhecke, die als gesetzlich geschütztes Biotop "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006) kartiert ist. Der nördliche Teil liegt im Bereich des ehemaligen Betriebsgelände der Papierfabrik Gebr. Müller in Mochenwangen. Die Vegetation in diesem Bereich ist geprägt durch Pionier- und Ruderalvegetation. In Richtung Norden nimmt das Gehölzaufkommen deutlich zu. Zudem befindet sich mittig innerhalb des Änderungsbereiches die denkmalgeschützte evangelische Kirche und eine denkmalgeschützte Grabstätte der Fam. Müller (Firmengründer der ehemaligen Papierfabrik). In diesem Bereich befinden sich einige ältere Bäume und eine Allee (Rosskastanien – Aesculus hippocastanum) entlang der Zuwegung zwischen der "Fabrikstraße" und der evangelischen Kirche. Der Änderungsbereich weist ein Gefälle nach Südosten in Richtung der Schussen auf. Im Südwesten und Süden schließt der zu ändernde Bereich an die bestehende Wohnbebauung des Teilortes Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende an. Der bisherige Ortsrandbereich weist nur wenige Eingrünungsstrukturen auf. Die Gehölzbestände im zu ändernden Bereich stellen ökologisch hochwertige oder kulturlandschaftlich bedeutende Elemente dar. Die Allee im Bereich der Kirche fungiert als wichtiges strukturgebendes Element.
- Es bestehen durch die angrenzende Bestandsbebauung nur eingeschränkte Blickbeziehungen nach Westen zu den Voralpen (Hörnergruppe) sowie nach Süden und Osten in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Der Bereich ist von der in Richtung Norden aufgrund des ansteigenden Reliefs einsehbar. Südlich ist die Einsehbarkeit durch die angrenzende Wohnbebauung und im Norden und Westen durch die angrenzende gewerbliche Bebauung beschränkt. Der Bereich besitzt keine besondere Erholungseignung.

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

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

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

– Der Änderungsbereich wird südlichen Teil angrenzend zur bestehenden Wohnbebauung des Ortsteils Mochenwangen landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen haben eine gewisse Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
– Innerhalb oder angrenzend verlaufen zurzeit keine Rad- oder Wanderwege. Der nordwestlich außerhalb des zu ändernden Bereiches verlaufende Feldweg kann von den Anwohnern zum Spaziergang oder für Gassi-Runden als Verbindung in die freie Landschaft genutzt werden. Diesbezüglich kommt dem Änderungsgebiet eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu.
– Zudem befindet sich mittig innerhalb des Änderungsbereiches die denkmalgeschützte evangelische Kirche und eine denkmalgeschützte Grabstätte der Fam. Müller (Firmengründer der ehemaligen Papierfabrik). In diesem Bereich befinden sich einige ältere Bäume und eine Allee (Kastanien) entlang der Zuwegung zwischen der "Fabrikstraße" und der evangelischen Kirche. Insbesondere die evangelische Kirche bietet der ortsansässigen Bevölkerung einen Ort der Gemeinschaft, in dem sie ihren religiösen Bedürfnissen nachkommen können. Diesem Bereich kommt folglich eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.
– Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung ist die Luftqualität vorbelastet.
– Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
– Von den nördlich und südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
– Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Folgende Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) befinden sich im überplanten Bereich:
– Mittig innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die denkmalgeschützte evangelische Kirche und eine denkmalgeschützte Grabstätte der Fam. Müller (Firmengründer der ehemaligen Papierfabrik).
– Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung

für das Schutzgut zu.

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

- 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 ein leichtes Gefälle in Richtung Süd-Osten aufweist, 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 196 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 8 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.

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

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

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

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort und in Kombination mit den Gehölzbeständen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope (ins. "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006)) und ihre Verbund-

funktion sowie die Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes und der Pionier- und Ruderalfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Der ältere Baumbestand im Bereich der Kirche sowie die Kastanienallee entlang der Wegeverbindung zwischen "Fabrikstraße" und Kirche kann vermutlich erhalten werden. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende gesetzlich geschützte Biotop "Hecken nördlichen Mochenwangen" (Nr. 1-8123-436-0006) in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Im Falle einer vollständigen Überplanung des Biotops gehen die Arten der geschützten Feldhecke im betroffenen Bereich verloren. Damit einhergehend verlieren auch die dort lebenden Tiere ihren Lebensraum.
- Ein Teil der Pflanzenarten wird insbesondere im Bereich der Privatgrund-

stücke 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, Grünflächen, 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.

- Die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 31.01.2023) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung einbezogen (u. a. Rodungen und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivitätszeit von Zauneidechsen, Vergrämung von Zauneidechsen, Erhalt der Gehölze, Einschränkung der Beleuchtung). Zudem sind die im Fachgutachten aufgeführten artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen umzusetzen (aufhängen künstlicher Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, aufhängen künstlicher Quartiere für Fledermäuse, Ausgleichsmaßnamen für Mehlschwalben und Zauneidechsen). Zum Schutz des Vorkommens der Zauneidechse im Firmenareal der Papierfabrik sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die im "Maßnahmenkonzept für die Zauneidechsen -Vermeidungs- und ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans 'Am Felsenbädle' in Wolpertswende" von der Sieber Consult GmbH vom 01.03.2023 umzusetzen. Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu wären: Eingrünung zum Schutz der angrenzenden Biotope, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Dachbegrünung, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, insektenschonende Beleuchtung und PV-Anlagen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die auf die Änderung des Flächennutzungsplans folgende verbindlichen Bauleitplanung hat eine Überplanung/Überbauung derzeit offener Böden zur Folge. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund des in Richtung Nordwesten ansteigenden Reliefs kann es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge haben und stellenweise zu Bodenverdichtungen führen kann. Die durch geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten und somit zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort

für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Von der Änderung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Aufgrund der Flächengröße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Die Änderung könnte aufgrund eines teilweise wenig tragfähigen Untergrundes im Bereich der südwestlich vorkommenden Niedermoorböden mit erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden sein.
- Vor dem Hintergrund der dokumentierten Altablagerungen im Änderungsbereich sind zukünftige, in den Untergrund eingreifende Baumaßnahmen unter Aufsicht eines geeigneten Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Ein Fachbauleiter Altlasten ist dann verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Bodenmaterial und dessen ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung sowie für die Einhaltung aller maßgeblichen Prüfwerte nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele hierfür 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. Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs wird auf Baugenehmigungsebene ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept empfohlen. 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.

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

- Die geplante Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird aufgrund der geplanten Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung voraussichtlich nicht sehr hoch sein, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Um eine deutliche Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept zu erstellen, sodass die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt.
- 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.

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

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

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geplanten Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung und der Ausbildung von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Hang- und Talwinde werden aufgrund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und der bereits bestehenden, südwestlich angrenzenden Wohnbebauung nicht in einem erheblichen Umfang in ihrer Funktion gestört.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des zu ändernden Bereichs nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende "Fabrikstraße" erschlossen, d. h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Eine mögliche Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in

spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z. B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) sind im Rahmen der Entwässerungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen (z. B. Anlage einer Abflussmulde für von Nordwesten zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen).
- Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft reduzieren. Hierzu zählen bspw. Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie Festsetzungen zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung).
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die südlich und nördlich der Planung vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Verlagerung des Ortsrandes des Teilortes Mochenwangen in Richtung Nordosten gehen die Gehölzbestände im zu ändernden Bereich als ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente verloren.
- Durch die Verlagerung des Ortsrandes werden bestehende Blickbeziehungen in Richtung der nördlich liegenden Hügel eingeschränkt.
- Der prägende Baumbestand im Bereich der evangelischen Kirche und der Grabstätte sowie die Kastanienallee im Bereich der Zuwegung zwischen der "Fabrikstraße" und der Kirche bleiben als kulturlandschaftlich wertvolle Element erhalten.
- Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere sollte eine hochwertige Durch- und Eingrünung des Gebietes stattfinden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer

Gehölzarten eine Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Auch eine Einschränkung der Gebäudehöhen kann dazu beitragen, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren.

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

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Änderungsbereich gehen verloren und damit deren Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Aufgrund der bereits bestehenden, nur eingeschränkten Erholungseignung des Änderungsbereichs, findet diesbezüglich keine erhebliche Beeinträchtigung statt. Der nordwestlich außerhalb des zu ändernden Bereiches verlaufende Feldweg kann auch künftig von den Anwohnern zum Spaziergang oder für Gassi-Runden als Verbindung in die freie Landschaft genutzt werden.
- Die evangelische Kirche und die Grabstätte der Fam. Müller als Denkmäler bleiben auch künftig erhalten und können von der ortsansässigen Bevölkerung weiterhin besucht werden.
- Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von neuem Wohnraum und Gemeinbedarfsflächen geschaffen.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine nur geringfügige Beeinträchtigung, da diese bereits deutlich durch die bestehende gewerbliche Bebauung und das weitläufige Firmengelände der Papierfabrik 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 Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die Inhalte der 6. Flächennutzungsplanänderung beeinflussen in keiner Weise den Schutz der Denkmäler "evangelische Kirche" und der "Grabstätte der Fam. Müller" aufgrund des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 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 be-

nachrichtigen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

- 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.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die zukünftigen Nutzungen 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.

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des An-

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

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie und Windenergie werden empfohlen.
- Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, kann daher auf eine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen verzichtet werden.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

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

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Na-

turhaushalt 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.

4.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Es wird vorgeschlagen, zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung) festzusetzen:

- Eingrünung des neuen Ortsrandes 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)
- Ausschließliche Zulassung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die einen Brechungsindex ≤ 1,26 haben (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 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 unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien 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)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten (Lebensraumverlust) und Boden (großflächige Versiegelung)

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die geänderte Darstellung im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Für den zu ändernden Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Der Standort zeichnet sich aufgrund der Lage am Ortsrand von Mochenwangen und der Gegebenheiten vor Ort durch das bislang ungenutzte Fabrikareals der Papierfabrik gut zur Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung geeignet.

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

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

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

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

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)

- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

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

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

4.3.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

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

4.3.3.1 Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die im Bereich der Bebauungspläne "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1" und "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1A" vorhandenen Darstellungen geändert. Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Inmitten des Änderungsbereichs ist eine "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kirche + Kirchl. Zwecken dienenden Gebäude" dargestellt. Zudem wird eine "Altablagerung Altstandorte (Flächenabgrenzung)" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünlandflächen, flächigen und linearen Gehölzbeständen und einer Allee am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich die denkmalgeschützte evangelische Kirche und eine denkmalgeschützte Grabstätte. Im Südwesten und Süden schließt Bestandswohnbebauung an, im Osten die "Fabrikstraße", im Nordosten liegen die gewerblichen Flächen einer Papierfabrik und im Norden und Nordwesten grenzt die freie Landschaft in Form weiterer Gehölzbestände und Grünflächen an.

4.3.3.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölke-

rung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen.

4.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt 4,0 ha (40.033 m²).

4.3.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.

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

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

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB von August bis September 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Am Felsenbädle – BA 1A"

- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von August bis September 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Am Felsenbädle – BA 1"
- Orientierenden Untersuchung AS Ehem. Papierfabrik Mochenwangen, Gemeinde Wolpertswende (Flächen-Nr. 00328) der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 11.12.2017 (zu den Themen Geologie, Höhenverschneidungen, Grundwasser, Untersuchungsergebnisse 2001, Untersuchungsprogramm 2016/2017, Feststoffuntersuchung, Bodenluftuntersuchung, Grundwasseruntersuchung, Ergebnisse und Zusammenfassung mit Empfehlung)
- Untergrunduntersuchung "Historische Untersuchung" von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 29.04.2016 (zur Ermittlung möglicher altlastenrelevanter Bereiche mit den Themen Bau- und Nutzungsgeschichte, Geologie und Grundwasser, Potentielle Schadstoffeintragsbereiche und Vorschlagen zum weiteren Vorgehen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Am Felsenbädle" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 31.01.2023 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "Am Felsenbädle" und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5 Begründung – Sonstiges

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,09 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft; Gemeinbedarf	Gemeinbedarf (Planung und Bestand))	**0,73 ha**
Fläche für die Landwirtschaft; Gewerbliche Bauflächen; Gemischte Bauflächen	Wohnbaufläche (Planung)	**2,64 ha**
Fläche für die Landwirtschaft	Öffentliche Grünfläche (Planung)	**0,11 ha**
Fläche für die Landwirtschaft; Gewerbliche Bauflächen; Gemischte Bauflächen	Öffentliche Straßen und Wege (Planung)	**0,47 ha**
Fläche für die Landwirtschaft	Öffentliche Parkierungsfläche (Planung)	**0,14 ha**

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg

5.1.2.2 Wasserversorgung: Wasserversorgungsverband Schussental-Rotachtal, Berg

5.1.2.3 Stromversorgung: Netze BW GmbH, Biberach

5.1.2.4 Müllentsorgung: Landkreis Ravensburg

Blick von West nach Ost über den Änderungsbereich; rechts im Bild ist die angrenzende Ortsrandbebauung erkennbar; links im Bild ist der dichte Gehölzbestand im Bereich der Kirche zu sehen



Blick von der Kirche entlang der alleeartigen Zuwegung auf die "Fabrikstraße", im Hintergrund ist die gewerbliche Bebauung östlich der "Fabrikstraße" erkennbar



Blick auf die evangelische Kirche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches



7 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende vom ..... . Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende vom ..... über die Entwurfsfassung vom ..... .

Wolpertswende, den .....

.....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

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

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

Wolpertswende, den ....

Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Am Felsenbädle - Bauabschnitt 1" und "Am Felsenbädle – Bauabschnitt 1A" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolpertswende, den ....

(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzener)

Plan aufgestellt am: 27.09.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	M. A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	B. Eng. S. Edelmann

Verfasserin:

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

(i.A. J. Kiechle)

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