www.buerosieber.de



Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

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	15
5	Begründung – Sonstiges	35
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	37
7	Verfahrensvermerke	38

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
1.5	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)

2 Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in öffentlicher Sitzung am 25.10.2017 festgestellt.

3 Begründung – Städtebaulicher Teil

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche

3.1.2.1 Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen drei Teilbereiche auf dem Gemeindegebiet Fronreute und ein Teilbereich auf der Gemarkung Wolpertswende einer Änderung unterzogen werden. Die Gemeinde Fronreute möchte in dem Ortsteil "Baienbach" eine weitere Wohnbaufläche an der "Blitzenreuter Straße" ausweisen. Daneben soll im Ortsteil Fronreute der Teilbereich "Brühl" als gewerbliche Baufläche aufgenommen werden und im Gegenzug dazu der, zur Gemarkung Blitzenreute gehörige Teilbereich "Wolfhauser" herausgenommen werden. Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt im Bereich des rechtsverbindlichen und vollzogenen Bebauungsplanes "Grettenacker" eine Bestandsdarstellung nachzuholen.

3.1.2.2 Der Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles "Baienbach" und verläuft südlich parallel zur "Blitzenreuter Straße" (L 291).

3.1.2.3 Am nordöstlichen Ortsrand von Fronreute befindet sich der Änderungsbereich "Brühl". Er liegt nordwestlich der "Wolperstwender Straße" (K 7955).

3.1.2.4 Der Teilbereich "Wolfhauser" befindet sich westlich der "Mochenwanger Straße" auf der Gemarkung Blitzenreute südlich des Ortsteiles Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende.

3.1.2.5 Der Teilbereich "Grettenacker" befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende und ist deckungsgleich mit dem rechtsverbindlichen und vollzogenen Bebauungsplan "Grettenacker". Die "Hauptstraße" (L 284) liegt östlich des Änderungsbereiches und südlich grenzt bestehende Bebauung an.

3.2 Erfordernis der Planung, Systematik der Planung

3.2.1 Erfordernis der Planung

3.2.1.1 Die Gemeinde Fronreute hat im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 07.06.2016) eine Flächenbilanzierung für weitere Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen erarbeitet. Da sich die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstreckte (der Aufstellungsbeschluss erfolgte bereits am 02.07.2007) und es sich nach dem Rechtsgültig-Werden der 2. Änderung herausgestellt hat, dass der berechnete

Flächenbedarf für Wohnen und Gewerbe nicht mehr dem aktuellen Bedarf entspricht, hat die Gemeinde Fronreute die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3.2.1.2 Für den Bereich der Wohnbauflächen äußert sich dies in der Tatsache, dass der Verwaltung zum Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit der 2. Änderung eine erhebliche Anzahl an konkreten Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert waren, die die Kapazitäten der vorhandenen Wohnbauflächen (Planung) übersteigen (siehe hierzu Punkt 3.4.1). Es soll daher in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine weitere Wohnbaufläche ausgewiesen werden, um den vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. Die Gemeinde Fronreute gilt für Familien als attraktiv, was sich an der Nähe zu Ravensburg und den vorhandenen Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) der Gemeinde widerspiegelt. Auch zukünftig soll die Gemeinde für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt werden, um weiterhin und auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Die Gemeinde Fronreute sieht daher die Notwendigkeit bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2.1.3 Ebenso wurde für gewerbliche Bauflächen ein weiterer Bedarf festgestellt, da konkrete Anfragen gestellt wurden, aber kaum eine planungsrechtliche Möglichkeit diesen Bedarf durch bestehende gewerbliche Bauflächen (Planung) decken zu können (siehe hierzu Punkt 3.4.2). Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die Gemeinde Fronreute sieht daher den Bedarf durch die vorbereitende Bauleitplanung steuernd einzugreifen und weitere gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

3.2.1.4 Um die Umsetzung des Teibereiches "Brühl" zu ermöglichen, ergibt sich das Erfordernis, den Änderungsbereich "Wolfhauser" aus der Darstellung als gewerbliche Baufläche in Planung herauszunehmen.

3.2.1.5 In der Gemeinde Wolpertswende begründet sich das Erfordernis zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Aufstellung des Bebauungsplanes "Grettenacker". Die vorhandenen Bauflächen ragen geringfügig über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Es ist daher eine Korrektur der Darstellung durchzuführen (davor: Fläche für Landwirtschaft; Wohnbaufläche; danach: Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen). Da der Bebauungsplan "Grettenacker" bereits rechtsverbindlich und vollzogen ist, sind Neuausweisungen von Bauflächen nicht notwendig.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Die 3. Änderung wurde auf einer koordinierten digitalen Grundlage erstellt. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert digital aktualisiert werden.

3.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl, Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen

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

– 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungs-achsen"	Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Saulgau-Herbertingen-Mengen-Sigmaringen (-Albstadt);
– 2.6.4	Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
– 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 "Raum-Kategorien"	Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

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

– 2.2.1	Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinden Fronreute und Wolpertswende als Gemeinden im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

3.3.1.2 Die beabsichtigten Planungen steht in teilweisem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die geplanten Neuausweisungen liegen jedoch größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. In der Gemeinde Fronreute sind jedoch geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht vorhanden. Es sind Baulücken vorhanden, die aus Sicht der Gemeinde jedoch für eine Bebauung in absehbarer Zeit auf Grund privater Grundstückseigentümer nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus würden die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten den vorhandenen Bedarf nicht aufnehmen können.

3.3.1.3 Für die Neuausweisung von Bauflächen gilt in Baden-Württemberg das Hinweispapier für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 23.05.2013 (im Folgenden Hinweispapier 2013 genannt; Anmerkung: Seit 15.02.2017 liegt eine fortgeschriebene Fassung des Hinweispapiers vor). Die konkreten Ausführungen sind entsprechend dem Kapitel "Wohnbauflächenbedarf, Gewerbeflächenbedarf" unter Punkt 3.4 zu entnehmen.

3.3.1.4 Die Gemeinden Fronreute und Wolpertswende sind als Gemeinden mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern somit eine städtebauliche Entwicklung, um dadurch die Tragfähigkeit der bestehenden kommunalen Infrastruktur zu sichern. Die Planung stimmt mit diesem Ziel des Regionalplanes überein.

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

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

3.3.2 Standort-Wahl

3.3.2.1 Für den Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" im Ortsteil "Baienbach" wurde keine Standortprüfung durchgeführt. Der Ortsteil eignet sich generell für weitere Wohnbebauung, da dadurch der Ortsteil gestärkt wird. Eine Anordnung ist dabei an dem gewählten Standort sinnvoll, da somit die

Bestandsbebauung entlang der "Blitzenreuter Straße" logisch weitergeführt wird. Aus diesem Grund spricht sich die Gemeinde für eine Bauleitplanung an diesem Standort aus.

3.3.2.2 Der Teilbereich "Brühl" eignet sich für die Ausweisung als gewerbliche Baufläche auf Grund der nahen Lage zu dem Ortskern und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Zudem befinden sich im Nordosten des Hauptortes bereits mehrere Gewerbeflächen, weshalb an dem geplanten Standort Konzentrationseffekte genutzt werden können. Nutzungskonflikte mit der Umwelt sind entweder nicht gegeben bzw. lassen sich durch entsprechende Maßnahmen lösen. Auch ist die Realisierung der geplanten Neuausweisung mit der organischen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Fronreute vereinbar. Andere Standorte waren auf Grund der fehlenden Nähe zu gemeindlichen Infrastrukturen weniger geeignet oder mussten wegen landschaftsplanerischen Aspekten ausgeschlossen werden.

3.3.2.3 Für den Änderungsbereich "Grettenacker" war keine Standortprüfung notwendig, da es sich hier um eine nachzuholende Bestandsdarstellung aus einem rechtsverbindlichen und vollzogenen Bebauungsplan handelt.

3.3.3 Verkehrsanbindung

3.3.3.1 Die geplante Wohnbaufläche " Blitzenreuter Straße " ist über die gleichnamige Straße (L 291) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Änderungsbereich "Brühl" ist über die "Wolpertswender Straße" (K 7955) mit dem öffentlichen Verkehrsnetz verbunden.

3.4 Wohnbauflächenbedarf, Gewerbeflächenbedarf

3.4.1 Wohnbauflächenbedarf

3.4.1.1 Anwendung des Hinweispapiers (s. Anlage 1)

Bei der Ermittlung wurde lediglich der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Fronreute ermittelt, da im Rahmen der 3. Änderung in der Gemeinde Wolpertswende lediglich die Anpassung einer Bestandsdarstellung an einen rechtsverbindlichen und umgesetzten Bebauungsplan erfolgt.

Für die Berechnung gilt das Hinweispapier für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 23.05.2013 (im Folgenden Hinweispapier 2013 genannt). Für die Berechnung wird einheitlich geregelt, welche Methode und welche Faktoren für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf anzuwenden sind. Es werden die aktuellen Einwohnerzahlen (mit Berücksichtigung des Ergebnisses des Zensus 2011) aus dem 4. Quartal 2015 als Beginn des Planungszeitraums zugrunde gelegt. Dies gilt sowohl für den zu ermittelnden Flächenbedarf als auch für die vorhandenen Flächenpotenziale. Ausgegangen wird von einem Planungshorizont von 7 Jahren bis zum Jahr 2023. Hintergrund dieses Planungshorizontes ist, dass im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits eine Flächenberechnung erfolgte, die in der aktuellen 3. Änderung überprüft wird.

Für die Einwohnerzahlen je Gemeinde wird gemäß dem Hinweispapier mit dem Faktor 0,3 % p.a. der Bedarf mit Wanderung errechnet. Daraus ergibt sich ein konkret bezifferter Zuwachs bis 2023. Für die prognostizierte Einwohnerentwicklung werden entsprechend des Hinweispapiers 2013 die Daten des Statistischen Landesamtes mit Wanderung herangezogen. Per Saldo besteht somit ein konkret bezifferter zusätzlicher Flächenbedarf für den errechneten Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2023.

Für die Berechnung des Flächenbedarfes gemäß dem Hinweispapier 2013 sind für Gemeinden wie Fronreute 50 Einwohner/ha anzusetzen. Die Gemeinden haben allerdings im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Regierungspräsidium abgestimmt, dass je Hektar lediglich 40 Einwohner anzusetzen sind. Hintergrund hierfür ist die Nähe der Gemeinden zur Stadt Ravensburg, deren Siedlungsdruck sich direkt auf beide Gemeinden auswirkt und daher auch ein höherer Wohnbauflächenbedarf gerechtfertigt ist. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl je Hektar ergibt sich gemäß dem Hinweispapier 2013 für die Gemeinde Fronreute ein Flächenbedarf von 8,25 ha.

Neben der Berechnung der gemeindlichen Entwicklung über die ausgewiesene Formel sind örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die gegebenenfalls zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie gegebenenfalls regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

3.4.1.2 Regionale Besonderheiten

Die Gemeinde Fronreute weist regionale Besonderheiten auf. Die im folgenden Abschnitt aufgeführten regionalen Besonderheiten werden im Einzelnen in den jeweiligen Flächenbilanzen für die Gemeinden dargelegt (s. Anlage 1).

3.4.1.3 Abweichung zur Statistik

Bei der Vorausrechnung der Einwohnerzahlen werden durch das statistische Landesamt drei Varianten gerechnet. Bei dem statistischen Unteren Rand wird von einer sehr geringen Einwohnerentwicklung ausgegangen. Bei der Hauptvariante wird eine moderate Entwicklung angesetzt und beim Oberen Rand eine verstärkte Einwohnerentwicklung. Daneben führen die einzelnen Gemeinden die tatsächliche Einwohnerentwicklung über das entsprechende Einwohnermeldeamt. Es wird somit bei dieser regionalen Besonderheit überprüft, inwieweit das jeweilige statistische Rechenmodell mit der tatsächlichen Entwicklung übereinstimmt oder abweicht.

Im der vorliegenden Berechnung konnten die Jahre 2014 bis 2016 auf Grundlage aller vorhandenen statistischen und tatsächlichen Daten hinsichtlich der Einwohnerentwicklung überprüft werden. Es wurde die tatsächliche Einwohnerentwicklung mit dem Unteren Rand, der Hauptvariante und dem Oberen Rand ins Verhältnis gesetzt. Für die Gemeinde Fronreute hat sich dabei ergeben, dass in Bezug auf den Unteren Rand 301 Einwohner zu wenig geschätzt worden sind, was einen Durchschnitt von 2,23 % für die Jahre 2014 bis 2016 ergibt. Auch für die Hauptvariante wurden 78 Einwohner (0,57 %) zu wenig prognostiziert. Der statistische Obere Rand hingegen war mit 51

Einwohnern (-0,35 %) zu viel als zu optimistisch angesetzt. Da als Basiswert für die Bedarfsberechnung der Einwohnerstand aus dem 4. Quartal 2015 genutzt wird, können die Abweichungen aus den Jahren 2014 und 2015 nicht in die Flächenberechnung mit einbezogen werden, da deren Abweichungen bereits im Basiswert berücksichtigt sind.

Es werden somit für den Unteren Rand 145 Einwohner, für die Hauptvariante 14 und für den Oberen Rand -59 Einwohner in die Flächenberechnung mit einbezogen.

Die prozentualen Abweichungen wurden dann zur Grundlage genommen, um die Abweichungen von 2017 bis 2023 anzunehmen. Dabei hat sich in der Gemeinde Fronreute für den Unteren Rand eine fehlende Einwohnerentwicklung von 708 Einwohnern und für die Hauptvariante eine Abweichung von 191 Einwohnern ergeben. Für den Oberen Rand wurden 123 Einwohner zu viel angenommen.

Für den Gesamtzeitraum von 2016 bis 2023 ergibt sich somit in der Gemeinde Fronreute für den Unteren Rand fehlende Wohnbaufläche für 853 Personen und in der Hauptvariante würden für 205 Einwohner Wohnbauflächen fehlen. Für den statistischen Oberen Rand würde sich ein Überschuss an Wohnbaufläche für 182 Einwohner ergeben.

Die Gesamtsummen der einzelnen statistischen Berechnungsstränge würden an sich einen weiteren Flächenbedarf ergeben, deren Relation zur Wohnbaufläche im Bestand den Bereich der angemessenen Siedlungsentwicklung verlassen würde (Beispiel: 853 Einwohner beim Unteren Rand der Gemeinde Fronreute = ca. 21 ha). Es wird daher in Anlehnung an das Hinweispapier 2013 eine Anpassung durchgeführt. Die jeweiligen Gesamtsummen werden mit dem Faktor 0,30 multipliziert, um statistisch mögliche und nicht vorhersehbare Eventualitäten auszugleichen. Durch diese Anpassung ergibt sich für den statistischen Unteren Rand für die Gemeinde Fronreute eine Endsumme vom 256 zusätzlichen Einwohnern und für die Hauptvariante ein zusätzlicher Bedarf von 61 Einwohnern. Für den Oberen Rand ergibt sich ein Bedarfsüberschuss für 55 Einwohner.

Die Gesamtsummen für den Unteren Rand, die Hauptvariante und den Oberen Rand werden in einem letzten Schritt zusammengerechnet und ein Mittelwert gebildet. Für die Gemeinde Fronreute ergibt sich daher durch die regionale Besonderheit "Abweichung zur Statistik" ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für 87 Einwohner oder 2,19 ha.

3.4.1.4 Anrechnung der vorhandenen Bauflächenpotenziale (s. Anlagen 1-5)

Bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes ist zu prüfen, ob sich im jeweiligen Gemeindegebiet noch Bauflächenpotenziale befinden, die für eine städtebauliche Entwicklung genutzt werden können. Unter Bauflächenpotenzialen werden nicht beplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, nicht bebaute Wohn- und Mischbauflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie Baulücken, Brachen, Konversionsflächen und Altlastenflächen im Innenbereich verstanden. Diese sind herauszuarbeiten und in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einzustellen und entsprechend abzuziehen.

Die Prüfung der anzurechnenden vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale hat ergeben, dass alle Grundstücke für wenige (ca. 1 bis 3) Gebäude geeignet sind und sich vollständig im Privateigentum befinden. Die Grundstückseigentümer sind selten zur Veräußerung der Grundstücke bereit, Bestrebungen der Gemeinden die Grundstücke zu erwerben, scheitern in den meisten Fällen. Die privaten Eigentümer sehen in den Grundstücken Geldanlagen, die sie entweder selbst bebauen wollen oder die Grundstücke werden für die Nachkommen zurückgehalten. Eine Anrechnung von Wohnbauflächenpotenzialen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu 100 Prozent ist somit nicht gerechtfertigt. Eine Anrechnung von 100 Prozent bedingt, dass die Grundstücke der Gemeinde zur Verfügung stehen. Tatsächlich kann die Gemeinde nicht darauf zugreifen. Die Anrechnungshöhe ist zu reduzieren, damit der Aspekt der Wohnbauflächenpotentiale angemessen in die Bedarfsermittlung einfließt. Da ein Zugriff der Gemeinden nicht gänzlich ausgeschlossen ist, kann ein vollständiges Ausblenden nicht erfolgen. Angemessen ist eine Anrechnung von Wohnbauflächenpotenzialen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in Höhe von 50 Prozent. Für Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich gilt eine Anrechnung von 25 Prozent. Für Bauflächenpotenziale bei gemischten Bauflächen sind auf Grund des Mischungsverhältnisses jeweils nur 50 Prozent anzurechnen. Das heißt innerhalb eines Bebauungsplanes 25 Prozent und außerhalb 12,5 Prozent.

Wohnbauflächenpotenziale im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden zu 100 Prozent angerechnet. Gemischte Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden auf Grund des Mischungsverhältnisses zu 50 Prozent angerechnet.

3.4.1.5 Fazit

Nach Überprüfung der Flächenbedarfsberechnung aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinden Fronreute und Wolpertswende unter Berücksichtigung der aktuellen Parameter und Aspekte unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten hat sich für den Wohnbauflächenbedarf folgendes Endergebnis ergeben.

Der Gemeinde Fronreute fehlen für eine adäquate städtebauliche Entwicklung bis 2023 4,24 ha Wohnbaufläche. Diese sollen durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hinzugefügt werden.

3.4.2 Gewerbeflächenbedarf

3.4.2.1 Bei der Änderung von Flächennutzungsplänen sind die bestehenden Wohnbau- und Gewerbeflächen auf ihre Aktualität zu überprüfen und der Bedarf entsprechend neu zu berechnen. Für die Berechnung des notwendigen Gewerbebauflächenbedarfs gilt im Land Baden-Württemberg jedoch keine einheitliche Grundlage bzw. keine einheitliche Empfehlung. Die Gemeinden Fronreute und Wolpertswende werden als Gemeinden mit angemessener Siedlungsentwicklung eingestuft. Ausgegangen wird von einem Planungshorizont von 7 Jahren bis zum Jahr 2023. Hintergrund dieses Planungshorizontes ist, dass im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits eine Flächenberechnung erfolgte, die in der aktuellen 3. Änderung überprüft wird.

Für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs (s. Anlage 6) wird die Gewerbebefragung vom November 2016 der bestehenden produzierenden Gewerbebetriebe, des Handwerks und der Dienstleister zugrunde gelegt (s. Anlage 7). Im Rahmen der Befragung sollten die bestehenden Gewerbebetriebe darstellen, wie sie ihre Entwicklung bis 2023 sehen. Gefragt wurde nach dem zusätzlichen Flächenbedarf sowie nach dem Bedarf an zusätzlichen Mitarbeitern. Der zusätzliche Flächenbedarf ist hier der wesentliche Indikator für die Berechnung des vorhandenen Gewerbebauflächenbedarfs.

Die von den Gewerbetreibenden zurückgesendeten Fragebögen wurden zunächst auf ihre Plausibilität hin überprüft. So wurde die personelle Entwicklung mit den geplanten Erweiterungsabsichten abgeglichen. Sofern sich die Plausibilität nicht zweifelsfrei begründen ließ, konnten durch persönliches Nachfragen bei den konkreten Betrieben fundierte und damit belastbare Ergebnisse erzielt werden, so dass alle Fragebögen als Grundlage für die weitere Berechnung herangezogen werden konnten. Der angegebene zukünftige Flächenbedarf wurde dann über eine Tabelle erfasst und in der Tabelle entsprechend dargestellt.

3.4.2.2 Anrechnung der vorhandenen Bauflächenpotenziale (s. Anlagen 2-6)

Bei der Berechnung des Gewerbebauflächenbedarfes ist zu prüfen, ob sich im jeweiligen Gemeindegebiet noch Bauflächenpotenziale befinden, die für eine städtebauliche Entwicklung genutzt werden können. Unter Bauflächenpotenzialen werden nicht beplante Gewerbebauflächen im Flächennutzungsplan, nicht bebaute Gewerbe- und Mischbauflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie Baulücken, Brachen, Konversionsflächen und Altlastenflächen im Innenbereich verstanden. Diese sind herauszuarbeiten und in die Berechnung des Gewerbebauflächenbedarfs einzustellen und entsprechend abzuziehen.

Die Prüfung der anzurechnenden vorhandenen Gewerbebauflächenpotentiale hat ergeben, dass alle Grundstücke für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind und sich vollständig im Privateigentum befinden. Die Grundstückseigentümer sind selten zur Veräußerung der Grundstücke bereit, Bestrebungen der Gemeinden die Grundstücke zu erwerben scheitern in den meisten Fällen, so dass keine Einflussmöglichkeit auf die Ausnutzung der genannten Potentiale besteht. Eine Anrechnung von Gewerbebauflächenpotenzialen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu 100 Prozent ist somit nicht gerechtfertigt. Eine Anrechnung von 100 Prozent bedingt, dass die Grundstücke der Gemeinde zur Verfügung stehen. Tatsächlich kann die Gemeinde nicht darauf zugreifen. Die Anrechnungshöhe ist zu reduzieren, damit der Aspekt der Gewerbebauflächenpotentiale angemessen in die Bedarfsermittlung einfließt. Da ein Zugriff der Gemeinden nicht gänzlich ausgeschlossen ist, kann ein vollständiges Ausblenden nicht erfolgen. Angemessen ist eine Anrechnung von Gewerbebauflächenpotenzialen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in Höhe von 50 Prozent. Für Gewerbebauflächenpotenziale im Innenbereich gilt eine Anrechnung von 25 Prozent. Für Bauflächenpotenziale bei gemischten Bauflächen sind auf Grund des Mischungsverhältnisses jeweils nur 50 Prozent anzurechnen. Das heißt innerhalb eines Bebauungsplanes 25 Prozent und außerhalb 12,5 Prozent.

Gewerbebauflächenpotenziale im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden zu 100 Prozent angerechnet. Gemischte Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden auf Grund des Mischungsverhältnisses zu 50 Prozent angerechnet.

3.4.2.3 Fazit

Nach Prüfung der für die Gemeinde Fronreute vorliegenden Aspekte hinsichtlich der Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten ergibt sich ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 1,72 ha.

3.5 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.5.1 Stand vor der Änderung

3.5.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden die Änderungsbereiche "Blitzenreuter Straße" und "Brühl" der Gemeinde Fronreute als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Änderungsbereich "Wolfhauser" wird als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt.

3.5.1.2 Im Bereich der Gemeinde Wolpertswende stellt der Änderungsbereich "Grettenacker" im südöstlichen Bereich Wohnbaufläche (Bestand) dar. Im westlichen Bereich wird ist eine Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Leidglich die nördliche Spitze des Änderungsbereiches wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3.5.2 Inhalt der Änderung

3.5.2.1 Der Änderungsbereich " Blitzenreuter Straße " wird zukünftig als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Es wird somit eine weitere Baufläche in einer Größenordnung von ca. 0,82 ha geschaffen.

3.5.2.2 Der Änderungsbereich "Brühl" wird nach der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche (Planung) dargestellt. Es sollen an dem Standort eine Gewerbegebietsfläche von ca. 1,94 ha geschaffen werden.

3.5.2.3 Da die geplante Gewerbegebietsfläche des Änderungsbereiches "Brühl" mit ca. 1,94 ha den errechneten Gewerbeflächenbedarf von 1,72, ha um 0,22 ha übersteigt, wird der Änderungsbereich "Wolfhauser" aus der Darstellung als gewerbliche Baufläche in Planung herausgenommen und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

3.5.2.4 Im Änderungsbereich "Grettenacker" wird zukünftig im südöstlichen Bereich gemischte Baufläche (Bestand) und im dem Rest des Änderungsbereiches Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Eine Flächenberechnung hierfür ist nicht notwendig, da der hier vorliegende Bebauungsplan "Grettenacker" bereits rechtsverbindlich und vollzogen ist.

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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft insgesamt vier Teilbereiche. Im Ortsteil "Baienbach" der Gemeinde Fronreute sind im Änderungsbereich aktuell Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich "Blitzenreuter Straße " soll hier angrenzend an ein bestehendes Mischgebiet eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Der zweite Änderungsbereich "Brühl" ist im Bestand als Flächen für die Landwirtschaft sowie kleinflächig als Ablagerungsfläche dargestellt. Nach der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Bereich "Brühl" die Fläche für Ablagerung weiterhin vorhanden. Hinzu kommt eine gewerbliche Baufläche (Planung). Bei dem dritten Änderungsbereich handelt es sich um eine Änderung im Ortsteil Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende. Der Bereich "Grettenacker" befindet sich im nordwestlichen Gebiet von Mochenwangen und ist derzeit im südöstlichen Bereich als Wohnbaufläche (Bestand), im westlichen Bereich als Wohnbaufläche (Planung) und in der nördlichen Spitze als Fläche für die Landwirtschaftlich dargestellt. Nach der Änderung wird dieser Teilbereich im südöstlichen Teil als Mischbaufläche (Bestand) und im übrigen Bereich als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der vierte Teilbereich "Wolfhauser" befindet sich auf der Gemarkung Blitzenreute der Gemeinde Fronreute. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche in Planung dar. Nach der Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße " liegt im Ortsteil Baienbach der Gemeinde Fronreute. Nördlich grenzt der Bereich an die "Blitzenreuter Straße", welche eine Verbindungsstraße zwischen Baienbach und Blitzenreute darstellt. Der Bereich ist im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Westlich grenzt die Bebauung des Ortes an. Die Fläche wird aktuell als Weidefläche mit Obstbäumen bewirtschaftet.

Der Änderungsbereich "Brühl" liegt im Ortsteil "Blitzenreute" der Gemeinde Fronreute. Südöstlich des Bereiches verläuft die "Wolpertswender Straße" und parallel dazu ein Fuß- und Radweg. Der Weg und die Straße verbinden die Ortschaften "Blitzenreute" und "Wolpertswende". Ein land- und forstwirtschaftlicher Feldweg verläuft im Norden des Gebietes. Daran angrenzend liegt eine landwirtschaftliche Fläche, welche für den Obstbau genutzt wird. Nordwestlich grenzt eine Streuobstwiese an den Änderungsbereich an. Im Südwesten dient eine Hecke zur räumlichen Trennung des Bereiches von einem Friedhof. Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche bewirtschaftet.

Der Änderungsbereich "Am Grettenacker" liegt im Ortsteil "Mochenwangen" der Gemeinde Wolpertswende. Südlich grenzt eine Hofstelle sowie Wohnbebauung an. Östlich verläuft die "Hauptstraße". Nordöstlich liegt eine weitere Hofstelle. Der Änderungsbereich sowie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich "Wolfhauser" liegt südlich des Ortsteils "Mochenwangen" der Gemeinde Wolpertswende. Der Teilbereich sowie die nördlich und südlich davon angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Ein Weg und ein Entwässerungsgraben verlaufen durch das Gebiet. Östlich grenzt die Landesstraße "Mochenwanger Straße" und westlich eine Bahnlinie an.

4.1.1.3 Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende 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.

4.1.1.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden Planungsebene.

4.1.1.5 Der Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" umfasst etwa 0,82 ha, der Änderungsbereich "Brühl" 1,94 ha, der Änderungsbereich "Am Grettenacker" 1,06 ha und der Änderungsbereich "Wolfhauser" 0,22 ha.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegen die Änderungsbereiche "Brühl" und " Blitzenreuter Straße " im Vorrangbereich großräumiger Gebiete von regionaler und überregionaler Bedeutung, genauer im Bereich der "Blitzenreuter Seenplatte".

4.1.2.2 Landschaftsplan:

Landschaftsplanerische Ziele, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden, erfahren durch die Änderung keine Beeinträchtigung. Die Bereiche stehen den Planungen des Bereiches Natur und Landschaft nicht entgegen. Im Bereich "Wolfhauser" wirkt sich die Änderung positiv auf die Landschaft aus. Die gewerbliche Baufläche in diesem Bereich soll zu einer Fläche für die landwirtschaft geändert werden.

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

– Südlich des Änderungsbereichs "Blitzenreuter Straße", in einem Abstand von etwa 130 m und östlich des Änderungsbereichs "Brühl", in einem Abstand von etwa 270 m beginnt jeweils eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich um ein zusammenhängendes Fließgewässersystem mit

naturnahen und ausgebauten Bach- und Flussabschnitten sowie Tobelwäldern. Mögliche indirekte Auswirkungen auf die Tierwelt des FFH-Gebietes, z.B. durch optische Emissionen aus dem Änderungsbereich, können durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende Festsetzungen vermieden werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist im nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan eine insektenschonende Beleuchtung festzusetzten. Um mögliche negative Auswirkungen auf Wasserinsekten durch fehlgeleitete Eiablagen zu reduzieren, ist festzusetzten, dass nur solche Fotovoltaikanlagen zulässig sind, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite). Zudem sollten Pflanzgebote (insbesondere auf öffentlichen Grünflächen) zur Reduktion optischer Emissionen als Abschirmung angestrebt werden. Im Rahmen der geplanten gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich "Brühl" wird es zur Emission von Stickoxiden kommen. Wahrscheinliche Quellen sind Feuerungsanlagen zur Beheizung der Gebäude/Hallen oder solche, die für bestimmte Produktionsprozesse erforderlich sind. Zudem wird der Kfz-Verkehr durch Kunden, Mitarbeiter, Anlieferung usw. zu weiteren Emissionen führen. Auf Grund der energieeffizienten Bauweise der heutigen Neubauten und des infolge dessen geringen Heizbedarfs ist von den Heizanlagen kein relevanter Zusatzbeitrag zu den Stickoxidimmissionen zu erwarten. Welche Emissionen von Produktionsanlagen oder Verkehrsströmen ausgehen, hängt wesentlich von der Art der sich ansiedelnden Betriebe ab und kann derzeit nicht abschließend bestimmt werden. In dem FFH-Gebietsteil, der sich in der Nähe des Änderungsbereichs "Brühl" befindet, kommt der Lebensraumtyp "Schlucht- und Hangmischwälder" *Tilio-Acerion,* LRT 9180* vor. Laut LUBW Kartierbogen handelt es sich bei diesem Schluchtwald um einen Ahorn-Eschen-Blockwald. Gegenüber Stickstoffeintrag aus der Luft ist dieser Lebensraum als empfindlich einzustufen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher der Wirkfaktor "Stickoxid-Einträge", ggf. durch eine Ausbreitungsberechnung, noch genauer zu betrachten. Sollte sich aus der Detailbetrachtung die Notwendigkeit hierfür ergeben, sind im Bebauungsplan Emissions-Kontingente festzusetzen, die sicherstellen, dass mögliche NO_x-Zusatzeinträge in das FFH-Gebiet unterhalb der zu berücksichtigenden Irrelevanzschwellen liegen. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Stickoxid-Thematik auf der nächsten Planungsebene (Aufstellung eines Bebauungsplanes) bewältigt werden kann. Sofern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die o.g. Vorgaben berücksichtigt werden, ist folglich keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes zu erwarten.

– Nordwestlich des Änderungsbereichs "Am Grettenacker", in einem Abstand von etwa 100 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Am Grettenacker" wurde bereits eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Hierbei ergab die Untersuchung, dass keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind.

– Teilflächen des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) befinden sich südlich und westlich des Bereiches "Wolfhauser". Hier ist auf Grund der Art der Änderung (Darstellung der derzeit ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung

anstelle der bisherigen Darstellung von geplanten gewerblichen Bauflächen) keine Beeinträchtigung zu erwarten.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" liegt in keinem Schutzgebiet. Etwa 130 m südlich des Bereichs befindet sich ein nach § 30 LWaldG kartiertes Biotop "Quellwälder Horber und Staiger Tobel" (Nr. 281234365813). Zudem befindet sich etwa 175 m südwestlich ein nach § 30 BNatSchG kartiertes Biotop ("Feuchtvegetation Baienbach", Nr. 181234360365). 350 m westlich befindet sich eine biotopkartierte Feldhecke ("Feldhecke Baienbach", Nr. 181234360366). Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs ist auf Grund der hier vorhandenen einzelnen Obstbäume in der landesweiten Biotopverbundplanung als Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte verzeichnet. Auf Grund der Ortsrandlage und der geringen Dichte der vorkommenden Obstbäume ist die Verbundfunktion der Fläche jedoch von eher untergeordneter Bedeutung.
- Der Änderungsbereich "Brühl" liegt in keinem Schutzgebiet. Etwa 10 m östlich befindet sich das Offenlandbiotop "Straßenhecken nrdl. Blitzenreute" (Nr. 181234360346). In einem Abstand von 320 m nördlich des Bereichs befindet sich ebenfalls ein kartiertes Biotop "Feldhecken westlich Unterspringen" (Nr. 181234360302). Etwa 315 m in südlicher Richtung befindet sich das kartierte Biotop "Schilfgürtel an Fischteich östlich Blitzenreute" (Nr. 181234360355). Nach der Waldbiotopkartierung befindet sich etwa 270 m südöstlich des Bereichs das Biotop "Schluchtwald in Tobel O Blitzenreute" (Nr. 281234365811), etwa 330 m südöstlich das Biotop "Tobel O Blitzenreute" (Nr. 281234363380). Durch den Änderungsbereich verläuft auf schmaler Fläche eine Vernetzungslinie der landesweiten Biotopverbundplanung (Biotopverbund mittlerer Standorte). Die Linie stellt eine symbolische Verbindung zwischen den weiter südöstlich und den nordwestlich gelegenen Streuobstbeständen dar. Faktisch kommt dem Änderungsbereich auf Grund der intensiven Ackernutzung keine offensichtliche Verbundfunktion zu. Vernetzende Elemente wie z.B. Baumreihen oder Hecken sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
- Der Änderungsbereich "Am Grettenacker" liegt in keinem Schutzgebiet. 130 m westlich des Bereichs liegt das Offenlandbiotop "Bach östlich Moosehren" (Nr. 181234368051). Etwa 100 m weiter, also in etwa 230 m westlicher Entfernung liegt das Biotop "Hecken bei Lourdesgrotte bei Mochenwangen" (Nr. 181234368063). Circa 315 m westlich liegt das "Feldgehölz östlich Krummensbach bei Mochenwangen" (Nr. 181234367006). Etwa 370 m westlich liegt ebenfalls ein kartiertes Biotop ("Krummensbach", Nr. 181234368049).
- Im Änderungsbereich "Wolfhauser" liegen keine kartierten Biotope. Südwestlich daran angrenzend befindet sich das Biotop "Hecken an Bahnlinie nördlich Schenkenwald" (Nr. 181234360316). Etwa 220 m südlich davon liegt der Schenkenwald, welcher ein kartiertes Biotop darstellt ("NSG Schenkenwald südlich Mochenwangen", Nr. 281234363419). In einer Entfernung von etwa 370 m zum Änderungsbereich liegen die beiden Biotope "Feuchtgebiet westlich oberer Schenkenwald" (Nr. 181234360300) und "Feldhecke südlich Mochenwangen"

(Nr. 181234360305). Etwa 600 m nordöstlich befindet sich das Waldbiotop "Eichen-Hainbuchwald südöstlich Mochenwangen" (Nr. 281234363412).

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

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

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

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

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

– Der Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" umfasst eine intensiv genutzte Weide mit geringer Artenvielfalt. Zudem kommen einzelne Streuobstbäume auf Teilen der Weide vor. Im Süden und Südosten grenzt eine weitere Weide mit Streuobstbestand an. Weiter südlich besteht intensiv genutztes Ackerland. Im Norden und Nordwesten befinden sich Bestandsbebauung und die "Blitzenreuter Straße". Nordöstlich und östlich des Plangebietes grenzen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen an. Innerhalb des Plangebietes kommen zwei Lebensraumtypen vor ("Streuobstbestände" und "Weide"), die beide von der angrenzenden Wohnbebauung und der Straße beeinflusst werden (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die Obstbäume bieten Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum. Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen dem benachbarten Verkehrsweg stark vorbelastet (Landesstraße 291 "Blitzenreuter Straße"). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Auf Grund des Lärms und der optischen Störungen durch

den Verkehr ist von einer mittleren Vorbelastung auszugehen. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt mittel.

- Beim Änderungsbereich "Brühl" handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Südosten grenzt die Kreisstraße 7955 "Wolpertswender Straße" an. Weiter südlich davon befinden sich baulich genutzte Flächen. Südwestlich grenzt an den Änderungsbereich ein Friedhof an. Zwischen dem Änderungsbereich und dem Friedhof befindet sich ein Gehölzstreifen. Im Nordwesten und Nordosten befinden sich mehrere alte Obstbäume sowie eine Intensivobstplantage. Nördlich des Bereichs ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Lebensraum der Priorität 1 für die Zielart Feldlerche kartiert. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Kreisstraße 7955 "Wolpertswender Straße", "Eggweg" im Südosten, Feldweg im Nordosten). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die gewerbliche Nutzung im Süden lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Das vorliegende artenschutzrechliche Fachgutachten (Fassung vom 04.11.2016, Büro Sieber, Lindau (B)) schließt das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aus, wenn der Intensivobstbestand außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet wird. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Beim Änderungsbereich "Am Grettacker" handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mitgeringer Artenvielfalt. Im Süden und Osten grenzen Wohnbauflächen an. Südwestlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Westen befinden sich Weideflächen. Angrenzend dazu kann eine Gehölzzäsur vorgefunden werden. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Innerhalb des Änderungsbereichs kommen zwei Lebensraumtypen vor ("Weide"/"Streuobstbestände"), die beide von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst werden (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher, landwirtschaftliche Hofstelle). Infolge der intensiven Weidenutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die Obstbäume bieten Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum. Auch hier sind auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege vorbelastet (L 284 "Hauptstraße" im Norden und Osten). Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt mittel.
- Beim Änderungsbereich "Wolfhauser" handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche. Die Arten- und Strukturvielfalt ist sehr gering. Auch die nördlich und südlich davon angrenzenden Flächen weisen diese Nutzung auf. Eine Straße befindet sich östlich davon, der Bahndamm westlich. Kleine Gehölzbestände grünen den Bahndamm teilweise ein. Diese befinden sich aber nicht direkt im Gebiet, sondern angrenzend dazu. Arten kommen potenziell ausschließlich im

Bereich der Gehölze und am Bahndamm vor. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Ein Entwässerungsgraben der Ackerflächen verläuft durch das Gebiet. Ein Weg, welcher von der "Mochenwanger Straße" in den südlich gelegenen Wald führt, führt ebenso durch den Änderungsbereich. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist gering.

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

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

– Aus geologischer Sicht sind die Änderungsbereiche "Blitzenreuter Straße", "Brühl", "Am Grettenacker" und "Wolfhauser" dem "Würm-Moränensediment" der Moränenlandschaft des Voralpenlandes zuzuordnen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt sind. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Parabraunerden. Es handelt sich in allen Änderungsbereichen um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen. Der Weg, welcher durch den Änderungsbereich "Wolfhauser" führt, ist teilversiegelt. Im Bereich "Blitzenreuter Straße" wird die Fläche als Intensivweide mit Streuobstbestand landwirtschaftlich genutzt. Die anderen Änderungsbereiche werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland sowie Ackernutzung). Die Bereiche zeichnen sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und sind daher durchschnittlich bedeutsame landwirtschaftliche Ertragsstandorte. Die vorhandenen Böden weisen in allen Änderungsbereichen eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassen 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 Schutzguts 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 in den Änderungsbereichen nicht vor. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.

– In den Gebieten "Blitzenreuter Straße" und "Brühl" liegt die Hydrogeologische Einheit "Glazialsedimente" vor. Das Gebiet "Am Grettenacker" liegt in der Hydrogeologischen Einheit "Beckensedimente des Rheingletschers". "Fluvioglaziale Kiese und Sande, untergeordnet Diamikte im Alpenvorland" kommen im Bereich "Wolfhauser" als hydrogeologische Einheit vor.

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

Momentan fallen in den Änderungsbereichen "Blitzenreuter Straße", "Brühl" "Am Grettenacker" und "Wolfhauser" keine Abwässer an. Das auf den Flächen eintreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Probleme mit Hangwasser oder mit Überflutungen liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

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 Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

– Großklimatisch gesehen liegen die Änderungsbereiche im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8,5°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 850 mm und 900 mm.

– Die offenen Flächen der Änderungsbereiche "Blitzenreuter Straße", "Brühl", "Am Grettenacker" und "Wolfhauser" dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Streuobstbäume auf oder angrenzend zu den Bereichen Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

– Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Änderungsbereiche kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend jeweils eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts 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. Alle Änderungsbereiche liegen innerhalb des Naturraums "Östliches Bodenseebecken".

- Beim Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße", "Brühl" und "Am Grettenacker" handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Der Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" liegt in östlicher Richtung des Haupt-Ortes "Fronhofen". Er weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südwesten auf. Im Südwesten schließt der überplante Bereich "Blitzenreuter Straße" an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Norden des Änderungsbereiches grenzt die Blitzenreuter Straße an, welche die Erholungseignung des Gebietes beeinträchtigt. Im Süden der Fläche befindet sich ein kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form einer Streuobstwiese. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- Der Änderungsbereich "Brühl" weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten auf. Im Südosten schließt der überplante Bereich an die Kreisstraße "Wolpertswender Straße" an. Zwischen dem Änderungsbereich und dieser Straße besteht ein Fuß- und Radweg, welcher im Nordwesten in einen Feldweg übergeht und für die Naherholung als geeignet betrachtet werden kann. Im Norden und Nordwesten der Fläche befindet sich ein kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form einer Streuobstwiese. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- Der Bereich "Am Grettenacker" weist ein leichtes Gefälle in Richtung Westen auf. Im Südwesten schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Östlich des Änderungsbereiches grenzt die Landesstraße 284 "Hauptstraße" an. Auf der Fläche befinden sich kulturlandschaftlich wertvolle Elemente in Form einer Streuobstwiese. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- Der Bereich "Wolfhauser" wird in östlicher und westlicher Richtung von Verkehr (Bahnlinie und Straße) eingegrenzt. Nördlich und südlich des Bereiches sowie auf der Fläche kommen landwirtschaftliche Flächen vor. Kleine Heckenzüge entlang der Bahnlinie und der südlich gelegene Wald grenzen den Bereich großräumig etwas ab. Der Änderungsbereich selbst weist keine Strukturelemente auf. Es kommen eine landwirtschaftliche Fläche, ein Entwässerungsgraben sowie ein Verbindungsweg vor. Zusammenfassend kann dem Bereich eine mittlere Bedeutung zugewiesen werden.

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

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

- Die Änderungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt.
- Nördlich des überplanten Bereiches "Blitzenreuter Straße" befindet sich eine Landesstraße "L 291 Blitzenreuter Straße". Von dieser gehen Lärmemissionen aus. Der überplante Bereich

besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

- Der Bereich "Brühl" ist wichtig für die Naherholung, es befindet sich hier eine Fuß- und Radweg-Verbindung von Blitzenreute nach Wolpertswende, welche östlich an den Änderungsbereich angrenzt. Zudem verläuft ein Feldweg im Nordosten zum Gebiet angrenzend in Richtung Dorfmitte. Dieser Weg ist für die Naherholung bedeutsam. Auch für das Landschaftsbild ist dieser Bereich wichtig. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- Der Bereich "Am Grettenacker" besitzt eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Südwestlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- Die Naherholungs-Funktion im Änderungsbereich "Wolfhauser" ist sehr gering. Das Gebiet weist einen Weg auf, welcher in den südlich gelegenen Wald führt. Dieser Weg wird als Zugang zum Schenkenwald genutzt. Weitere Elemente, welche der Naherholung dienen, kommen im Änderungsbereich nicht vor. Von dem Bahndamm sowie der Landesstraße "Mochenwanger Straße" gehen Lärm-Emissionen auf den Bereich "Wolfhauser" aus. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zu.

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

In allen Änderungsbereichen befinden sich keine Kulturgüter und keine Baudenkmäler. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler in den jeweiligen Wirkbereichen der Planung. Den Änderungsbereichen kommen zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung in den Gebieten "Blitzenreuter Straße", "Brühl" und "Am Grettenacker" 1.153 kWh/m^2. Im Bereich "Wolfhauser" weist der östliche Teilbereich eine mittlere jährliche Sonneneinstrahlung von 1.153 kWh/m^2 und der westliche Teil 1.149 kWh/m^2 auf. Das Gelände fällt im Bereich "Blitzenreuter Straße" nach Südwesten, im Bereich "Brühl" nach Südosten und in den Bereichen "Am Grettenacker" und "Wolfhauser" nach Westen hin ab. Überwiegend weisen jedoch alle

Änderungsbereiche ein ebenes Gelände auf somit sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

– Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund der im Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" und "Brühl" liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis in eine Tiefe von 100 m als günstig zu bezeichnen (Kategorie 3). Grund hierfür ist gespanntes, möglicherweise artesisch gespanntes Grundwasser im Tertiär. Im Untergrund des Bereiches "Am Grettenacker" und "Wolfhauser" liegen Flächen, welche aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig bis problematisch (Kategorie 6) einzustufen sind. Auf Grund der Grundwassernutzung in diesem Bereich ist die Anlage von Erdwärmesoden im Einzelfall zu beurteilen.

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 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die Bestandssituation im vierten Änderungsbereich ("Wolfhauser") bleibt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich unberührt, da die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (Planung) entsprechend der realen Nutzung in "Fläche für die Landwirtschaft" angepasst wird. Durch diese Änderung sind auch langfristig keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten; eine detailliertere Betrachtung ist daher nicht erforderlich. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung bezieht sich daher im Folgenden im Wesentlichen auf die übrigen drei Änderungsbereiche.

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

– Die Änderungsbereiche liegen alle an einem Ortsrand, daher ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

– Im Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Für die Arten der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden Streuobstbestände kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird stark anthropogen beeinflusst

und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Im Änderungsbereich "Brühl" geht der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Für die Arten der angrenzend daran bestehenden Streuobstbestände kann es u.U. zu Verinselungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. 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 Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Ein Teil der Pflanzenarten wird vermutlich nicht heimisch oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Im Änderungsbereich "Am Grettenacker" geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Für die Arten der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden Streuobstbestände kann es u.U. zu Verinselungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche das Ausmaß des Lebensraum-Verlusts reduzieren (z.B. Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen der jeweiligen Änderungsbereiche festzusetzen.

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

- In den Änderungsbereichen "Blitzenreuter Straße", "Brühl" und "Am Grettenacker" gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehen versiegelte Flächen, was zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich bei zweien der drei betrachteten Änderungsbereiche um Wohngebiete bzw. kleinflächig um ein Mischgebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad voraussichtlich moderat; die Eingriffsstärke ist wegen des vollständigen Verlusts landwirtschaftlicher Nutzflächen als mittelmäßig zu bezeichnen.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge;

Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen), sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung festzusetzen.

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

- Die geplante Wohnbebauung und der Bau gewerblicher Flächen haben eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate sind im Bereich "Blitzenreuter Straße" und "Brühl" als mittel einzustufen. "Am Grettenacker" besteht ein Teilbereich mit einem geringen Versickerungs- und Retentionsvermögen. Da die Böden innerhalb des Änderungsbereichs "Am Grettenacker" bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; naturnahes Entwässerungskonzept), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

- Die Entsorgung des Abwassers, das in neu bebauten Teilen der Änderungsbereiche anfällt, erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und an die gemeindliche Kanalisation zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll ein dem Stand der Technik entsprechendes Entwässerungskonzept (vorrangig Versickerung; alternativ Retention mit Drosselabfluss in den Vorfluter) für die Änderungsbereiche "Blitzenreuter Straße", "Brühl" und "Am Grettenacker" auszugearbeitet werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental.

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

- Durch die geplante Wohn- und Gewerbebebauung in den Änderungsbereichen wird die Kaltluftentstehung auf den zukünftigen Bauflächen 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. Da es sich (mit Ausnahme des Bereichs "Brühl") um Wohngebiete handelt, ist von einer kleinteiligen Bebauung auszugehen. Sofern eine ausreichende Durchgrünung gesichert wird, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.

– Auch die geplante gewerbliche Bebauung im Änderungsbereich "Brühl" führt voraussichtlich nicht zu wesentlichen kleinklimatischen Veränderungen. Es werden zwar zusätzliche Flächen versiegelt. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht jedoch entlang der "Wolpertswender Straße" die Neupflanzung von Gehölzen zum klimatischen Ausgleich vor.

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

– Durch die Errichtung neuer Wohngebäude im Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" wird der Ortsrand an dieser Stelle vorverlagert; die den Bereich derzeit prägende Weidefläche und der Streuobstbestand gehen verloren. Die Ortseinfahrt von Blitzenreute kommend verändert sich, da zukünftig auf beiden Seiten der "Blitzenreuter Straße" Bebauung vorhanden sein wird. Der ländliche Charakter des Ortsteils ist hierdurch eingeschränkter erlebbar.

– Durch die Errichtung neuer Wohn- und Gewerbegebäude im Änderungsbereich "Brühl" wird der Ortsrand an dieser Stelle in Richtung Nordosten vorverlagert; die den Bereich derzeit prägende landwirtschaftliche Fläche geht verloren. Auch die "Wolpertswender Straße" wird eingegrünt. Das angrenzende Feldgehölz ist nicht von der Planung betroffen.

– Durch die Errichtung neuer Wohngebäude im Änderungsbereich "Am Grettenacker" wird der Ortsrand an dieser Stelle in Richtung Nordwesten vorverlagert. Die den Bereich derzeit prägende landwirtschaftliche Fläche geht verloren. Die Ortseinfahrt von Aulendorf kommend verändert sich, da zukünftig auf der rechten Seite der "Hauptstraße" Bebauung vorhanden sein wird. Der ländliche Charakter des Ortsteils ist hierdurch eingeschränkt erlebbar.

– Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche eine orts- und landschaftstypische Bebauung sowie eine angemessene Durchgrünung sicherstellen, sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzten (z.B. Pflanzgebote, Ausschluss monotoner Nadelhecken, örtliche Bauvorschriften zu Dachform und -farbe). Es entsteht die Möglichkeit, einen gut eingegrünten Ortsrand zu schaffen, der bisher hier nicht vorhanden ist. Die Anlieger des bisherigen Ortsrandes verlieren ihre Blickbeziehung in die freie Landschaft.

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

– In den Änderungsbereichen "Blitzenreuter Straße" und "Am Grettenacker" gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Bauherren sollten darauf hin-

gewiesen werden, dass es im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorübergehend zu für den ländlichen Raum typischen Lärm-, Staub- oder Geruchseinwirkungen kommen kann.

– Im Änderungsbereich "Brühl" wird durch die Planung mehreren Gewerbebetrieben ermöglicht sich in der Ortschaft Blitzenreute anzusiedeln, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Durch die Entwicklung dieser Flächen kann es zu vermehrten Lärmeinwirkungen auf die nordöstlich liegende Wohnbebauung kommen.

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

In den Änderungsbereichen sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden, sodass keine Beeinträchtigung entsteht. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

– Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) können in allen Änderungsbereichen so errichtet werden, dass ein effizienter Betrieb möglich ist.

– Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist jedoch voraussichtlich nicht bzw. nur mit Einschränkung möglich.

4.2.2.11 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):

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

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

4.2.3.1 In den Änderungsbereichen "Blitzenreuter Straße" und "Brühl" bleiben bei Nicht-Durchführung der Planung die landwirtschaftlichen Flächen als Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das

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

4.2.3.2 Im Änderungsbereich "Am Grettenacker" können sich bezüglich der o.g. Schutzgüter die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung der Planung, da für diesen Bereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Das heißt, es besteht nach § 30 Baurecht, sodass eine gewisse Nachverdichtung oder Um- und Nachnutzungen möglich sind. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches "Am Grettenacker" könnten bei Nicht-Durchführung der Planung landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben.

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

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der 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 geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keine Veränderungen für den 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 im Sinne des im Landkreis Ravensburg verwendeten Bewertungsmodells kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung kurz verbal abgearbeitet.

4.2.4.2 In den Änderungsbereichen "Blitzenreuter Straße" und "Am Grettenacker" ist jeweils eine Wohnbaufläche geplant. Bei der Umsetzung der Bebauung ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Es wird empfohlen, in den noch

aufzustellenden Bebauungsplan im Bereich "Blitzenreuter Straße" folgende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen festzusetzten: Abschirmung und Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft durch eine gute Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Installation insektenschonender Beleuchtung zur Schonung nachtaktiver Insekten; Verwendung schwach polarisiertes Licht reflektierender Photovoltaik-Anlagen zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Berücksichtigung des bewegten Geländereliefs bei der Straßenführung und Grundstücksanordnung; Erarbeitung eines naturnahen Entwässerungskonzepts. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser (Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Baukörper, Einschränkung der Bodendurchlässigkeit, umfangreiche Bodenumlagerungen durch bewegtes Geländerelief).

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

4.2.5.1 Die Änderungsbereiche schließen unmittelbar an einen von Bebauung bestehenden Bereich an. Sie sind in Bezug auf Natur- und Artenschutz sowie auch mit Blick auf den Immissionsschutz voraussichtlich konfliktarm. Die leichte Erschließbarkeit sowie die Ortsrandlagen mit guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur (Nahversorgung, Schulen usw.) lassen den Standort für ein neues Wohngebiet als sehr geeignet erscheinen. Der Änderungsbereich "Brühl", welcher als Gewerbestandort gelten soll, scheint ebenfalls als geeignet, da er nahe eines bestehenden Gewerbebetriebes liegt und die Ortsrandlage für die Erschließung, den betrieblichen Verkehr und die eventuell entstehenden Emissionen optimal erscheint. Um zu vermeiden, dass aus landwirtschaftlicher Sicht wertvolle Ackerflächen verloren gehen, wäre als anderweitige Planungsmöglichkeit ein Standort mit ungünstigen Anbaubedingungen zu betrachten. Ein solcher Standort drängt sich jedoch derzeit nicht auf bzw. ist aus anderen Gründen (Naturschutz, ungünstige örtliche Lage, Konflikte mit angrenzenden Nutzungen) abzulehnen. Der Verzicht auf die Neuausweisung von Wohn- bzw. Gewerbegebieten würde voraussichtlich dazu führen, dass die Gemeinden den derzeit prognostizierten Wohn- bzw. Gewerbebauflächenbedarf langfristig nicht decken könnte, so dass auch diese Option nicht in Frage kommt.

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

4.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (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)
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand März 2017)

4.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

4.3.3 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):

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein Baurecht geschaffen. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung können erst bei Umsetzung eines nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes ermittelt werden. Hierzu sollte der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende als Überwachungsmaßnahmen vorsehen, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Da die Gemeinden darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreiben, sind sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

4.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

4.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.

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

4.3.5.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft insgesamt vier Teilbereiche. Im Ortsteil "Blitzenreuter Straße" werden die Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) als Wohnbauflächen (Planung) dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt etwa 0,82 ha.

4.3.5.2 Im Änderungsbereich "Brühl" wird eine gewerbliche Baufläche (Planung) anstelle von Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt etwa 1,94 ha.

4.3.5.3 Im Änderungsbereich "Am Grettenacker" werden zukünftig im südöstlichen Bereich gemischte Bauflächen (Bestand) und im Rest des Änderungsbereichs Wohnbauflächen (Bestand) dargestellt. Bisher besteht im südöstlichen Bereich die Darstellung von Wohnbauflächen (Bestand), im westlichen Bereich ist eine Wohnbaufläche (Planung) und in der nördlichen Spitze des Änderungsbereiches sind Flächen für die Landwirtschaftlich dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt etwa 1,06 ha.

4.3.5.4 Der Änderungsbereich "Blitzenreuter Straße" liegt in einem Bereich mit großer naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für Arten von Feuchtlebensräumen. Etwa 130 m südlich des Bereichs befinden sich ein nach § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Quellwälder Horber und Staiger Tobel" (Nr. 281234365813). Zudem befindet sich etwa 175 m südwestlich des Bereichs ein kartiertes Biotop "Feuchtvegetation Baienbach" (Nr. 181234360365). 350 m westlich des Bereichs befindet sich eine kartierte Feldhecke "Feldhecke Baienbach" (Nr. 181234360366). In einem Abstand von etwa 130 m südlich beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223311).

Der Änderungsbereich "Brühl" liegt in keinem Schutzgebiet. Etwa 10 m östlich befindet sich das Offenlandbiotop "Straßenhecken nrdl. Blitzenreute" (Nr. 181234360346). In einem Abstand von 320 m nördlich des Bereichs befindet sich ebenfalls ein kartiertes Biotop ("Feldhecken westlich Unterspringen", Nr. 181234360302). Etwa 315 m in südlicher Richtung befindet sich das kartierte Biotop "Schilfgürtel an Fischteich östlich Blitzenreute" (Nr. 181234360355). Nach der Waldbiotopkartierung befindet sich etwa 270 m südöstlich des Bereichs das Biotop "Schluchtwald in Tobel O Blitzenreute" (Nr. 281234365811). Etwa 330 m südöstlich befindet sich das Biotop "Tobel O Blitzenreute" (Nr. 281234363380). Östlich des Änderungsbereichs "Brühl", in einem Abstand von etwa 270 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223311).

Etwa 130 m westlich des Änderungsbereichs "Am Grettenacker" liegt das kartierte Offenlandbiotop "Bach östlich Moosehren" (Nr. 181234368051). Etwa 100 m weiter, also in etwa 230 m westlicher Entfernung des Bereichs, liegt das Biotop "Hecken bei Lourdesgrotte bei Mochenwangen" (Nr. 181234368063). Circa 315 m westlich liegt das "Feldgehölz östlich Krummensbach bei Mochenwangen" (Nr. 181234367006). Etwa 370 m westlich liegt ebenfalls ein kartiertes Biotop ("Krummensbach", Nr. 181234368049). Nordwestlich des Änderungsbereichs "Am Grettenacker",

in einem Abstand von etwa 100 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223311).

4.3.5.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung.

4.3.5.6 Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB sowie die konkrete Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erfolgen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

4.3.5.7 Bei Nicht-Durchführung der Planung können die Änderungsbereiche "Blitzenreuter Straße" und "Brühl" sowie die Teile des Änderungsbereichs "Am Grettenacker", die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Teile des Änderungsbereichs "Am Grettenacker", die bereits als Bauflächen dargestellt sind, können durch die Umsetzung des existierenden Bebauungsplanes baulich entwickelt werden.

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

5 Begründung – Sonstiges

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches "Blitzenreuter Straße": 0,82 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche (Planung)	0,92 ha

5.1.1.2 Fläche des Änderungsbereiches "Brühl": 1,94 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche (Planung)	1,94 ha

5.1.1.3 Fläche des Änderungsbereiches "Grettenacker": 1,06 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbaufläche (Bestand)	Gemischte Baufläche (Bestand)	0,87 ha
Wohnbaufläche (Planung)	Wohnbaufläche (Bestand)	0,16 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche (Bestand)	0,03 ha

5.1.1.4 Fläche des Änderungsbereiches "Wolfhauser": 0,22 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Gewerbliche Baufläche (Planung)	Fläche für die Landwirtschaft	0,22 ha

5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental

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

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW

5.1.2.5 Müllentsorgung durch die Gemeinde

5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Anlage

5.2.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang

5.2.1.2 Anlage 1: Bedarfs-Ermittlung Wohnbauflächen, Gemeinde Fronreute

5.2.1.3 Anlagen 2-5: Lagepläne der Flächenpotentiale in den Ortsteilen Blitzenreute, Fronhofen, Paradiesweg u. Staig, Gemeinde Fronreute

5.2.1.4 Anlage 6: Bedarfs-Ermittlung Gewerbeflächen, Gemeinde Fronreute

5.2.1.5 Anlage 7: Liste der Befragung Gewerbeflächenbedarf, Gemeinde Fronreute

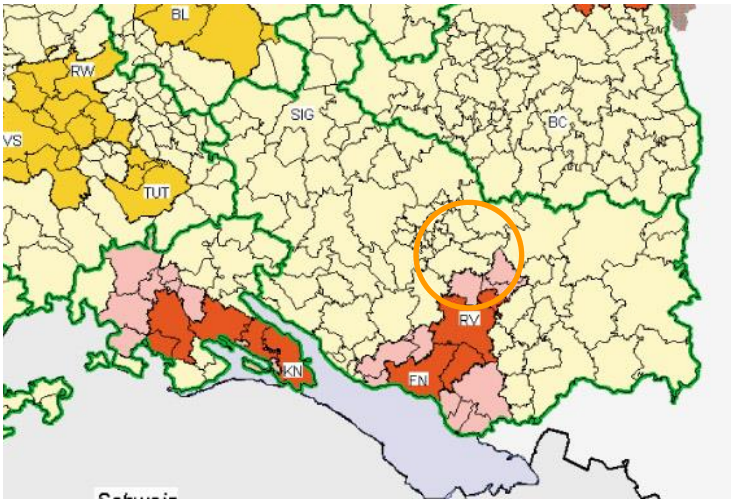
5.2.2 Planänderungen

5.2.2.1 Bei der Planänderung vom 30.08.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende vom …….. wie folgt Berücksichtigung.

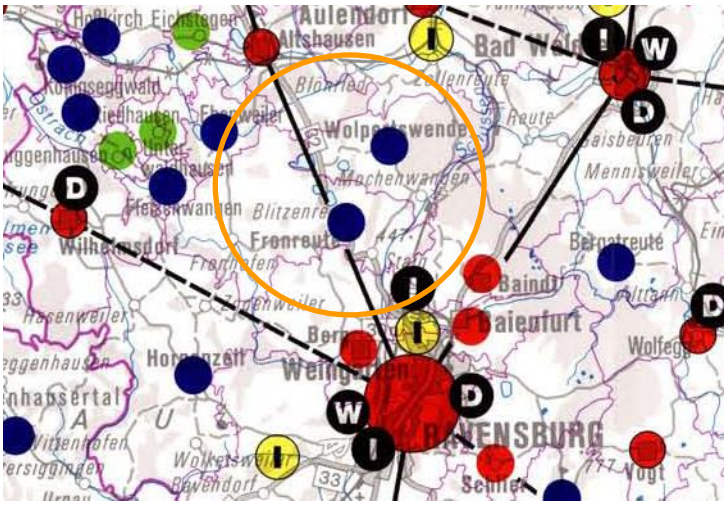
Für die in der Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.08.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Verbandsversammlung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandsversammlung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung vom …….. enthalten):

5.2.2.2
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

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



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



7 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung vom 16.11.2016. Der Beschluss wurde am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Fronreute, den ....
(Oliver Spiess, Verbandsvorsitzender)

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.01.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 (Billigungsbeschluss vom 10.05.2017; Entwurfsfassung vom 09.05.2017; Bekanntmachung am 09.06.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Fronreute, den ....
(Oliver Spiess, Verbandsvorsitzender)

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer frühzeitigen, schriftlichen Beteiligung vom 16.11.2015 bis 04.12.2015 sowie eines Termines am 07.12.2015 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 12.06.2017 (Entwurfsfassung vom 09.05.2017; Billigungsbeschluss vom 10.05.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fronreute, den ....
(Oliver Spiess, Verbandsvorsitzender)

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung vom 25.10.2017 über die Entwurfsfassung vom 09.05.2017.

Fronreute, den ……. …….
(Oliver Spiess, 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 . ……. .

Fronreute, den ……. …….
(Oliver Spiess, Verbandsvorsitzender)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fronreute, den ……. …….
(Oliver Spiess, Verbandsvorsitzender)

7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Fronreute, den ……. …….
(Oliver Spiess, Verbandsvorsitzender)

Plan aufgestellt am: 09.05.2017

Plan geändert am: 30.08.2017

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. CH. Wandinger)

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