SIEBER CONSULT

Stadtplanung Artenschutz Immissions-schutz Landschafts-planung



Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende

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

Fassung 26.05.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	16
5	Begründung – Sonstiges	46
6	Verfahrensvermerke	48

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
1.5	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
1.6	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58)

2 Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute- Wolpertswende die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sowie im Bereich "nördlich Kromerin" in öffentlicher Sitzung am 13.10.2025 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche

3.1.2.1 Die Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils "Mochenwangen", am nördlichen Ende der Straße "An der Eisenbahn". Gemäß Aussage der Fachbehörde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB können die bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen werden. Dies erfolgt nördlich vom Bereich "Kromerin".

3.1.2.2 Die Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" wird von dem Gewerbegebiet im Süden, der "Schussen" im Westen und der Bahnstrecke im Osten eingegrenzt und stellt momentan gewerbliche Bauflächen (G) in Planung darf.

3.1.2.3 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" befinden sich in etwa die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 1627 und 1627/2. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

3.1.2.4 Der Änderungsbereich "Kromerin" befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Mochenwangen und ist ein Stück südlich des Siedlungskörpers gelegen. Östlich des Änderungsgeltungsbereiches verläuft die "Weingartener Straße". Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist von weiterer landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

3.1.2.5 Im Änderungsbereich "nördlich Kromerin" befinden sich in etwa die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1689 (Teilfläche) und 1687 (Teilfläche). Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

3.1.3 Erfordernis der Planung

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

3.1.3.2 Im Vordergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes steht die baurechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen des Gewerbegebietes "An der Eisenbahn" sowie die Schaffung der Möglichkeit weiterer baulicher Entwicklungen. In Zukunft ist geplant, dass in der westlich geplanten Halle Wohnmobile abgestellt und gewaschen werden. Bei der vorgesehenen Halle südlich des bestehenden Wohnhauses handelt es sich um eine Erweiterungshalle des

metallverarbeitenden Betriebes. Der Stammbetrieb hierzu befindet sich im südlich angrenzenden Gewerbegebiet "An der Eisenbahn" (An der Eisenbahn 4) und im Baugebiet "Mischgebiet Uferweg" gegenüber. Durch die vorgesehene Planung kann der Vorhabenträger sein gewerbliches Angebot erweitern. Darüber hinaus sollen das bestehende Wohnhaus, der vorhandene Eventkeller sowie die Anlagen zur Unterbringung von Pferden planungsrechtlich gesichert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Ausweisung von geplanten, gemischten (M) anstelle der bereits dargestellten gewerblichen Flächen (G) in Planung in diesem Bereich notwendig.

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

3.1.3.4 Auf Grund der Änderung der aktuellen gewerblichen Baufläche in Planung in eine gemischte Baufläche kann die gewerbliche Baufläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet dargestellt werden, ohne dass ein gesonderter Bedarfsnachweis erforderlich ist. Dies erfolgt in städtebaulich sinnvoller Fortführung im Bereich "Kromerin".

3.1.3.5 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

– 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

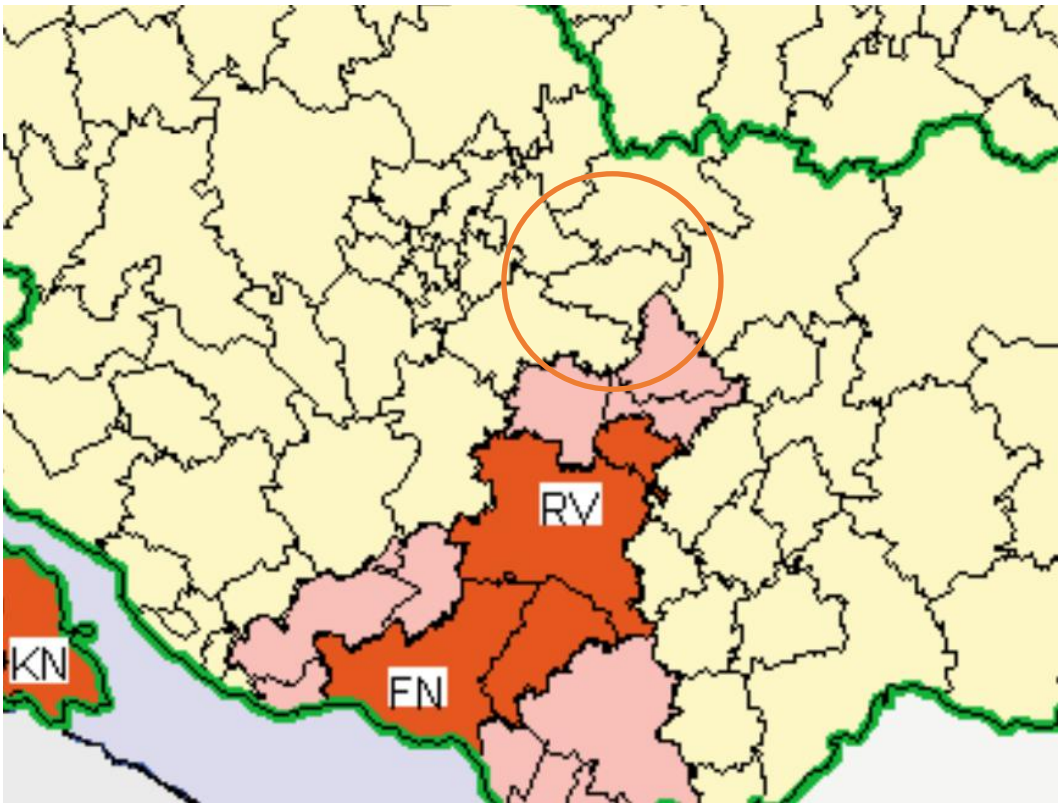
– 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

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

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

3.1.4.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, (LEP 2002) Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung der Gemeinde Wolpertswende als ländlicher Raum im engeren Sinne



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

— 1.2. (N/Z) 2 Als Teil des Bodenseeraums gelten gem. Landesentwicklungsplan (PS 6.2.4, LEP 2002) für die Region Bodensee-Oberschwaben folgende besondere regionale Entwicklungsaufgaben:

- die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,

— 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute,

Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

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

— 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

— 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

(...)

Mittelbereich Ravensburg / Weingarten

mit den Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende;

(...)

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

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

— 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

— 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

— 2.4.0 (Z) 7 Zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich des Bodensees wird mit Ausnahme des Teil-Oberzentrums Friedrichshafen und des Mittelzentrums Überlingen die Siedlungsentwicklung durch die Festlegung von geeigneten Siedlungsbereichen, regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus und regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe in das angrenzende Hinterland gelenkt.

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

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

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

(...)

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

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

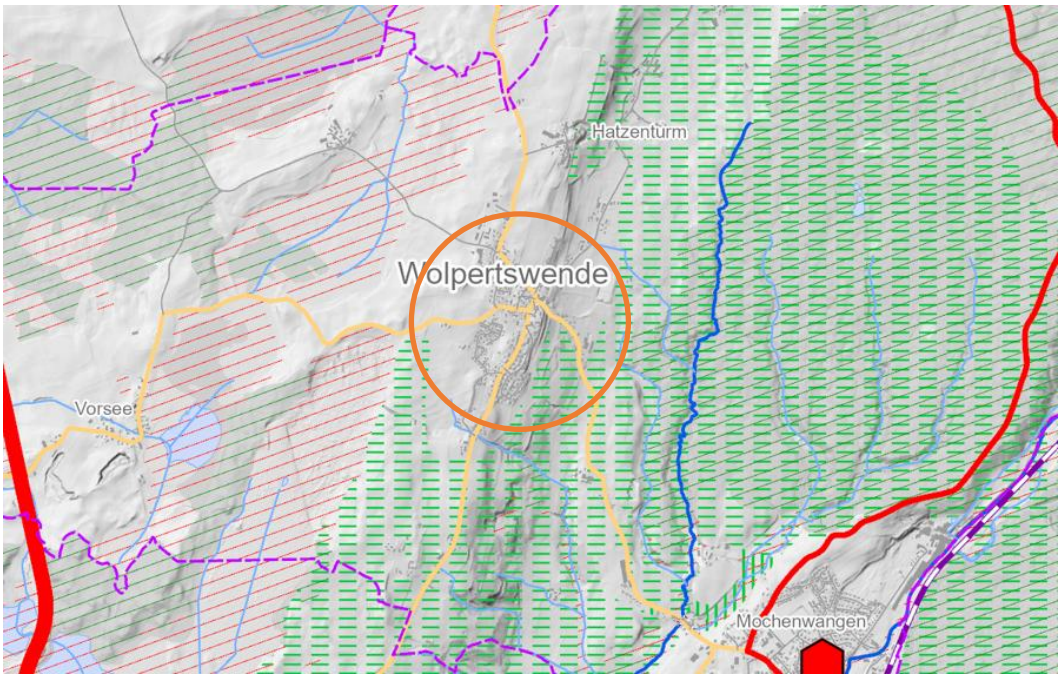
— 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme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

— 3.4.0 (G) 6 In bereits besiedelten überschwemmungsgefährdeten Bereichen soll das hochwasserbedingte Schadenspotenzial neben technischen Maßnahmen des Hochwasserschutzes durch geeignete bauleitplanerische Festsetzungen zur Siedlungsentwicklung und zur städtebaulichen Ordnung minimiert werden. Dabei sollen Steuerungsmöglichkeiten der siedlungsbezogenen Freiraumentwicklung genutzt werden. Das Schadensrisiko soll durch bauliche Anpassungen, Nutzungsanpassungen sowie die Vermeidung von Nutzungsintensivierungen minimiert werden.

— 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden.

— 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 24.11.2023, Regionale Grünzüge und Grünzäsuren (⁝☰☰☰)



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

3.1.4.5 Regionale Grünzüge oder andere Schutzgebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

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

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

3.1.5 Systematik der Planung

3.1.5.1 Die Gemeinde Wolpertswende ist Mitglied der Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit dem Stand vom 14.10.2016 (2. Änderung des Flächennutzungsplanes)).

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

3.1.5.3 Eine Standortalternativenprüfung ist nicht erfolgt. Diese ist Folge der Verhältnismäßigkeit der Planung, unter deren Berücksichtigung ein dem Einzelfall ge-

recht werdender Interessenausgleich zu erreichen ist. Dies kann und gilt jedoch nicht abstrakt, sondern ist immer dem Einzelfall entsprechend zu betrachten und zu bewerten. So müssen alternative Flächen als real mögliche Lösungen ernsthaft in Betracht kommen, z.B. wenn sie sich nach Lage der konkreten Verhältnisse aufdrängen oder nahe liegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Zum einen handelt es sich um eine Sicherung des Bestandes. Auch dieses Ziel als Planungserfordernis ist in der Praxis für die Aufstellung von Bebauungs-plänen anerkannt und kann kaum realistisch an anderer Stelle im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

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

In dem jetzigen Plangebiet war immer bauliche Entwicklung vorgesehen, es wird lediglich auf Grund der Vorprägung und der konkret bereits geplanten weiteren Entwicklung die Darstellung von Gewerbefläche in Mischbaufläche geändert und die gewerbliche Baufläche städtebaulich sinnvoll an ihrer ursprünglichen Lage im Bereich Kromerin wieder den Flächennutzungsplan aufgenommen. Genau dieses Vorgehen wurde in der frühzeitigen Beteiligung mit dem Landratsamt abgestimmt (siehe Ergebnisvermerk zum Behördenunterrichtungstermin am 14.12.2023, dort Ziffer 2). Auch das Regierungspräsidium Tübingen hat hiergegen keine Einwände vorgebracht. Insgesamt besteht somit die Auffassung, dass eine gesonderte Alternativenprüfung sich im vorliegenden Fall weder aufgedrängt hat noch dass real andere Flächen als Lösungsmöglichkeit im Gemeindegebiet in Betracht kommen.

3.1.5.4 Die Änderung erfolgt auf der koordiniert-digitalen Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV). Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin digital aktualisiert werden.

3.1.6 Verkehrsanbindung

3.1.6.1 Die Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" ist über die Einmündung in die Straße "An der Eisenbahn" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Daraus ergibt sich eine weitere Anbindung an die "Weingartener Straße". Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die im Bestand gegebene Zufahrt über die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1624/12 und 1624/17.

3.1.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich an der Weingartener Straße mit der Linie 20 gegeben. Zusätzlich ist der Bahnhof Mochenwangen in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

3.1.6.3 Im südlichen und östlichen Bereich der Planung wird der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Die Zufahrt zum Grundstück über dessen westlichen Bereich ist zulässig.

3.1.6.4 Die Änderung im Bereich "nördlich Kromerin" ist über die "Weingartener Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

3.2.1.1 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit dem Stand vom 14.10.2016 (2. Änderung des Flächennutzungsplanes)). Die überplanten Flächen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" werden hierin größtenteils als gewerbliche Baufläche (G) in Planung mit einem geringen Streifen Flächen für die Landwirtschaft entlang des Gewässers dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen, Gewerbe, Pferdehaltung" kann aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) nicht vollumfänglich hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit nicht erfüllt. Die im Plangebiet vorhandenen sowie geplanten Nutzungen entsprechen eher einem Mischgebiet (MI) bzw. wären in diesem zulässig. Dass die bestehenden und geplanten Nutzungen einen Mischgebietscharakters aufweisen wurde auch seitens der Fachbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB so beurteilt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.2.1.2 Im westlichen Änderungsbereich im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sind geringfügig Flächen für die Landwirtschaft entlang der "Schussen" dargestellt. Den nördlichen Bereich quert die Darstellung einer Hochspannungsleitung mit 20-kV-unterirdisch.

3.2.2 Inhalt der Änderung

3.2.2.1 Im Änderungsbereich im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" werden fortführend gemischte Bauflächen (M) in Planung dargestellt. Der Streifen Flächen für die Landwirtschaft entlang des Gewässers "Schussen" wird unverändert übernommen. Die

Darstellung der im nördlichen Bereich querenden Hochspannungsleitung mit 20-kV-unterirdisch wird unverändert übernommen.

3.2.2.2 Gemäß Aussage der Fachbehörde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB können die bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen werden. Dies erfolgt nördlich vom Bereich "Kromerin". Die Flächen, welche im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kromerin" in Flächen für die Landwirtschaft geändert wurden, werden fortführend wieder als gewerbliche Bauflächen (G) in Planung dargestellt, jedoch in geringerem Umfang als in der 8. Änderung.

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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sowie im Bereich "nördlich Kromerin" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" wird anstelle einer "Gewerblichen Baufläche (Planung)" und einer "Flächen für die Landwirtschaft" künftig eine "Gemischte Baufläche (Planung)" und eine "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Zudem wird im Bereich "Nördlich Kromerin" anstelle einer "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen" dargestellt.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" handelt es sich um ein Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall und einem Sandplatz für Pferde im Norden, die von einzelnen Baumreihen umschlossen werden. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Grünlandflächen. Westlich entlang des Änderungsbereichs verläuft die "Schussen". Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung. Südlich grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an. Entlang der östlichen Änderungsbereichsgrenze verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Nördlich setzten sich die Grünlandflächen des Änderungsbereichs fort.

Der Änderungsbereich "Nördlich Kromerin" befindet sich südlich der von Mochenwangen. Im Osten wird das Gebiet durch die "Weingartener Straße" und im Westen durch die Bahnlinie zwischen Ravensburg und Aulendorf begrenzt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als "gewerbliche Baufläche (Planung)" ausgewiesen. Sowohl der Änderungsgeltungsbereich als auch die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt.

4.1.1.3 Die zu ändernden Flächen im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende als "Gewerblichen Baufläche (Planung)" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Der gewählte Standort ist aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete, der Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter Bebauung für ein Mischgebiet in hinreichendem Maß geeignet.

Die zu ändernden Flächen im Bereich "Nördlich Kromerin" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit als "Flächen für die Landwirtschaft". Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich

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

4.1.1.4 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Mischgebiets im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" und eines Gewerbegebiets im Bereich "Nördlich Kromerin".

4.1.1.5 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" und im Bereich "Nördlich Kromerin" 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.

4.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt 0,88 ha, davon werden 0,78 ha als "Gemischte Baufläche (Planung)" und 0,10 ha als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Zudem erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nördlich Kromerin" südlich von Mochenwangen. Der hier momentan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellte Bereich wird zukünftig als "Gewerblichen Baufläche (Planung)" dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung beträgt hier etwa 0,78 ha.

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

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

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

des Fließgewässerbiotopverbunds vermieden und dessen Funktionsfähigkeit, Durchgängigkeit und Kohärenz gefördert und gesichert wird, steht das Vorhaben den verbindlichen Aussagen und Zielen nicht entgegen.

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

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

Bereich "Nördlich Kromerin":

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) im Bereich "Nördlich Kromerin" nicht berührt. Die Änderungen stehen auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.1.4. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

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

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

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

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

Südwestlich des Änderungsbereichs, in einem Abstand von etwa 400 m, beginnt das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich vor allem um das zusammenhängende und verzweigte Gewässersystem der Schussen und einer Vielzahl an Nebenbächen. Kennzeichnend für das meist schmal entlang von Fließgewässern abgegrenzte FFH-Gebiet sind alte Auenwälder, strukturreiche Eichen-Hainbuchen-wälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG

eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 10.10.2024). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Nordöstlich in einem Abstand von ca. 500 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341). Hierbei handelt es sich um zusammenhängende Waldflächen des namensgebenden Altdorfer Waldes. Darüber hinaus gliedert im Osten das Tal der Wolfegger Ach und der ihr zufließenden kleineren Bäche das FFH-Gebiet. Für diese Gebiete ist eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich da die Möglichkeit auf erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutz- und Erhaltungsziele durch den Abstand sowie die dazwischen liegende Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

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

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecken an Bahnlinie nördlich Schenkenwald" (Nr. 1-8123-436-0316) befindet sich etwa 350 m südwestlich des Änderungsbereichs. Östlich jenseits der Schussen in ca. 420 m Entfernung befindet sich das "Feldgehölz nördlich Meßhausen" (Nr. 1-8123-436-0330). Nordöstlich ca. 450 m entfernt befindet sich das Waldbiotop "Eichen-Hainbuchenwald SO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3412). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs. Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Biotope und Schutzgebiete nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [4.2.1]" und "Prognose [4.2.3] bei Durchführung der Planung").
- Südlich in einer Entfernung von 480 m befindet sich das Naturschutzgebiet "Schenkenwald" (Nr. 4.040).
- Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

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

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

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

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

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Größe von 0,88 ha. Beim Änderungsbereich handelt es sich derzeit um ein Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall und einem Sandplatz für Pferde im Norden, die von einzelnen Baumreihen umschlossen werden. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Grünlandflächen. Westlich entlang des Änderungsbereichs verläuft die "Schussen". Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung. Südlich grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an den Änderungsbereich an. Östlichen entlang des Änderungsbereichs verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Nördlich setzten sich die Grünlandflächen des Änderungsbereichs fort.
- Die Baumreihe im Bereich des Sandplatzes setzt sich vor allem aus Spitzahorn (Acer platanoides) zusammen. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Die Grünfläche innerhalb des Änderungsbereichs wird als Pferdekoppel genutzt. Der gesamte Bereich wird durch die bestehende Wohnbebauung, den Pferdestall und die damit verbundene freizeitliche Nutzung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Infolge der intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Trittschäden, häufige Beweidung/Mahd) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand der Pferdekoppel besteht überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger. Resultierend aus der Pferdehaltung bestehen im Änderungsbereich Kleinstlebensräume für Vögel und Insekten.
- Lediglich westlich des Änderungsbereichs entlang der "Schussen" kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Dieser Bereich besteht aus einem schmalen Ufergehölzsaum mit nitrophilem Unterwuchs. Die "Schussen" und deren begleitenden Gehölze sind grundsätzlich ein wichtiges Biotopverbundelement.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Gewerbenutzung, der angrenzenden Bahnlinie und

der Einzäunung der Pferdekoppel vorbelastet, wodurch die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.

- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im April 2024 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.08.2024, aktualisiert am 10.06.2025). Dabei fanden sich in mehreren Bereichen angrenzend an den Änderungsbereich Zauneidechsen. Bei der Begehung im April 2024 konnte ein adultes Männchen im Osten (nördlich des Reitplatzes) sowie ein weiteres adultes Männchen im Südosten im Gehölzbereich der Schussen gefunden werden. Beide Tiere befanden sich angrenzend an den Änderungsbereich. Bei einer zusätzliche Reptilienkartierung am 19.06.2024 konnten mehrere typische Raschelgeräusche östlich und südlich des Wohnhauses vernommen sowie ein weiteres flüchtendes Individuum am ähnlichen Standort wie bei der Begehung am 30.04.2024 (Südwesten des Fl.-Nr. 1627) gesichtet werden.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Größe von 0,87 ha. Beim Änderungsbereich "Nördlich Kromerin" handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker. Ebenso wie die angrenzenden Flächen wird der Änderungsgeltungsbereich durch häufiges Befahren, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßigen Bodenumbruch und Einsaat von Kulturpflanzen bewirtschaftet, weshalb der Bereich sehr strukturarm ist und keine besonderen Eigenschaften für streng geschützte Tierarten aufweist.
- Der überplante Bereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und der angrenzenden Nutzung vorbelastet (Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm, angrenzende Bebauung). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten angrenzenden "Gewerblichen Bauflächen (Planung)" lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

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

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

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

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

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Insgesamt kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu

– Der Änderungsbereich ist überwiegend unversiegelt, die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
– Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
– Dem Änderungsgebiet "Nördlich Kromerin" kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsbereich führt.

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

– Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Westlich entlang des Änderungsbereichs verläuft die "Schussen". Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
– Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Lage ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser oberflächennah ansteht.
– Insbesondere der östliche und südliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits durch das Wohnhaus mit anschließendem Pferdestall, dem Sandplatz für Pferde im Norden und sonstigen anthropogene Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben. Im Nordwesten bestehen unversiegelte Grünlandflächen, auf denen das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann.
– Im Bereich fallen bereits durch die im östlichen Bereich bestehende Bebauung Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

- Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich Flächen des HQ_{Extrem}-Bereichs der "Schussen". Sonstige HQ-Flächen (HQ_{100}, HQ_{50}, HQ_{10}) liegen innerhalb des Flussbeckens der "Schussen" und somit außerhalb des Änderungsbereichs.
- Aufgrund der Nähe zur Schussen und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Zudem kann es aufgrund der HQ_{Extrem} Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bei einem Anstieg des Pegels der Schussen in Folge von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend aufgrund der Nähe zur "Schussen" eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

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

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren und mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einem angenehmeren Kleinklima beitragen. Der östliche Bereich des Änderungsbereichs ist bereits durch das Wohnhaus, den Pferdestall, dem Sandplatz und sonstigen anthropogene Nutzungen bebaut und versiegelt. In diesem Bereich findet

bereits insbesondere in den Sommermonaten eine Wärmeabstrahlung statt.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus den angrenzenden Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die landwirtschaftliche Hofstelle des Änderungsbereichs kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Düngung).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in den Änderungsbereich, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Wolpertswende liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Bodenseebeckens innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Das von Jungmoränen überzogene Molassehügelland ist grundsätzlich durch typische Vorstoßformen des Rheingletschers (Drumlin) und durch die bei seinem Rückzug entstandenen Teilbecken gekennzeichnet. Die Becken selbst nehmen heute große, vielfach teilkultivierte Moorflächen bzw. in Verlandung begriffene Seen ein. Ein Beispiel hierfür stellt der 4,0 Km südwestlich des Änderungsbereich liegende "Vorsee" dar.

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich im östlichen und südlichen Teil um bereits bestehende Wohnbebauung, einem angrenzenden Pferdestall und einem Reitplatz und im nordwestlichen Teil um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen nordöstlich von Mochenwangen. Der

Änderungsbereich hat eine weitgehend ebene Lage. Östlich des Änderungsbereichs verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Westlich des Änderungsbereichs verläuft die "Schussen" als Fließgewässer 2. Ordnung.

- Innerhalb des Änderungsbereichs keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente. Bei den im Bereich des Sandplatzes bestehenden Gehölze handelt es sich um Ahornbäume.
- Aufgrund der eingekofferten Lage des Änderungsbereichs zwischen der "Schussen" im Westen, dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden und der Bahnlinie im Osten ist der Änderungsbereich nur eingeschränkt von Richtung Norden her einsehbar. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

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

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion, die hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführen ist.

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

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

Schutzgut Kulturgüter im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" und im Bereich "Nördlich Kromerin":

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

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

Bereich "Nördlich Kromerin":

– Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
– Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
– Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von

Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 208 m. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

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

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

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

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

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

Bereich "Nördlich Kromerin":

– Der Lebensraum, der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich zwischen bereits dargestellter "gewerblicher Bauflächen (Planung) und dem am Ortsrand von Mochenwangen liegt, und direkt westlich angrenzend die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm verläuft, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

– Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

Gesamter Bereich:

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

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

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

Gesamter Bereich:

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

- Die geplante Mischbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades von Mischgebieten und der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs sind die Beeinträchtigungen als eher gering einzustufen.
- Die Gewässerrandstreifen entlang der "Schussen" ist von Eingriffen freizugehalten und von der Änderung nicht zu beeinträchtigen. Im Änderungsbereich wieder dieser Bereich weiterhin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Durch eine auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Grünfläche als Pufferzone kann ein artenreicher Puffer entstehen. So kann der Gewässerrandstreifen entsprechend den gesetzliche Vorgaben als Freiräume für die Gewässerentwicklung gesichert werden.

– Aufgrund des eher geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage im innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Schussen" sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen, die das Grundwasser während der Bauarbeiten schützten und Schadstoffeinträge verhindern. Zudem wird den Bauherren dringend empfohlen insbesondere Gebäude auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.

Bereich "Nördlich Kromerin":

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

Gesamter Bereich:

– Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des Baugrundstücks anfällt, sollte soweit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

– Die Wasserversorgung der Änderungsbereiche erfolgt wie bei der bestehenden Bebauung durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

– Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

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

Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":

– Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereiche unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs, der bereits bestehenden Bebauung und der Durchgrünung des Bereichs sind für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

– Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das

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

- Eine Anfälligkeit eines Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in gewisser Weise vorhanden. Insbesondere Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z. B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) stellen aufgrund der Lage innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches der "Schussen" ein gewisses Risiko dar. Daher ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten, die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe ist entsprechend hoch auszuführen. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.

Bereich "Nördlich Kromerin":

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung einer Planung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

Gesamter Bereich:

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

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

Gesamter Bereich:

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

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

Gesamter Bereich:

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

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

Gesamter Bereich:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a

BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

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

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

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht kleiner/gleich 2700 Kelvin (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

– Sparsamer Umgang mit Rohstoffen, durch Prüfung überschüssigen Erdaushubes auf seine Verwendbarkeit als Baustoff und ggf. Verwendung als solcher (Schutzgut Boden)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten und Lebensräume (Verlust landwirtschaftlicher Flächen), Schutzgut Wasser (Nähe zur "Schussen" und Boden (großflächige Versiegelung im Gewerbegebiet).

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

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

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

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

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

4.3.3.1 Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" wird anstelle einer "Gewerblichen Baufläche (Planung)" und einer "Flächen für die Landwirtschaft" künftig eine "Gemischte Baufläche (Planung)" und eine "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Zudem wird im Bereich "Nördlich Kromerin" anstelle einer "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen" dargestellt.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" handelt es sich um ein Wohnhaus mit anschließendem offenem Pferdestall und einem Sandplatz für Pferde im Norden, die von einzelnen Baumreihen umschlossen

werden. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Grünlandflächen. Westlich entlang des Änderungsbereichs verläuft die "Schussen". Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung. Südlich grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an. Entlang der östlichen Änderungsbereichsgrenze verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm. Nördlich setzten sich die Grünlandflächen des Änderungsbereichs fort.

Der Änderungsbereich "nördlich Kromerin" befindet sich südlich der von Mochenwangen. Im Osten wird das Gebiet durch die "Weingartener Straße" und im Westen durch die Bahnlinie zwischen Ravensburg und Aulendorf begrenzt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als "gewerbliche Baufläche (Planung)" ausgewiesen. Sowohl der Änderungsgeltungsbereich als auch die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

4.3.3.3 **Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord":**

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Östlich des Änderungsbereichs jenseits der Bahnstrecke "Ulm – Friedrichshafen" in einer Entfernung ca. 18 m befindet sich das gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Hecke a. d. Bahnlinie NO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3763). Weitere gem. § 33 NatSchG kartierte Biotope befinden sich im Umfeld des Änderungsbereichs. Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Südwestlich des Änderungsbereichs, in einem Abstand von etwa 400 m, beginnt das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung in der naturschutzfachlichen Praxis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 10.10.2024). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Ein weiteres FFH-Gebiet "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341) befindet sich nordöstlich in einem Abstand von ca. 500 m. Für diese Gebiete ist eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich da die Möglichkeit auf erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutz- und Erhaltungsziele durch den Abstand sowie die dazwischen liegende Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Bereich "Nördlich Kromerin":

Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecken an Bahnlinie nördlich Schenkenwald" (Nr. 1-8123-436-0316) befindet sich etwa 350 m südwestlich des Änderungsbereichs. Südlich in einer Entfernung von 480 m befindet sich das Naturschutzgebiet "Schenkenwald" (Nr. 4.040). Weitere gem. § 33 NatSchG kartierte Biotope befinden sich im Umfeld des Änderungs-

bereichs. Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

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

4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Bereich "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord" beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch das Vorkommen der Zauneidechsen und im Schutzgut Wasser, durch die angrenzende Lage des Geltungsbereichs an der "Schussen". Im Bereich "Nördlich Kromerin" liegt der Eingriffsschwerpunkt im Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Inanspruchnahme des Grünlandes und im Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden dafür Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt.

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

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

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

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeo-logie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Wolpertswende)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von November bis Dezember 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Raumordnung und zum Hochwasserschutz), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz und allgemeinen Hinweisen), des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (zur nicht Betroffenheit von Wald), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung und zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Schussen), des BUND (zum Eingriff in den Uferbereich der Schussen und zur Bedeutung der Schussen im Biotopverbund) sowie des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Forst (zur nicht Betroffenheit von Wald), Abwasser (zum Schmutzwasser, zum Regenwasser und zur Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter), Oberflächengewässer (zum Gewässer und Gewässerrandstreifen, zur Entwässerung des Änderungsbereichs, zu Hochwasser/festgesetzte Überschwemmungsgebiete, zur ökologische Verbesserung der Gewässer, zur Gewässerstruktur, zu den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie und zum Risikogebiet (HQ_{Extrem}) nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG) und des Naturschutzes (zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, zur Erfordernis einer FFH-Vorprüfung, zum Artenschutz mit der Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung, zur Erfordernis eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs mit Pflanzgeboten)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 14.12.2023 mit dem Landratsamt Ravensburg mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Naturschutz (zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Bereich der Schussen, zum geschützten Biotop entlang der Bahnlinie, zur Durchführung einer FFH-Vorprüfung sowie zur Ein- und Durchgrünung), Oberflächengewässer (zur Unterhaltungspflicht der

Schussen, zum HQ_{Extrem}-Bereich sowie zum Gewässerrandstreifen), Immissionsschutz (zu Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke "Ulm - Friedrichshafen" und zu Gewerbelärmimmissionen)

- Natura 2000-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.10.2024 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 20.08.2024, aktualisiert am 10.06.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5 Begründung – Sonstiges

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungs-Geltungsbereiches: 0,88 ha

5.1.1.2 Flächenanteile im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord":

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft	**0,10 ha**
Gewerbliche Bauflächen (M) in Planung	Gemischte Bauflächen (M) in Planung	**0,78 ha**

5.1.1.3 Flächenanteile im Bereich "nördlich Kromerin":

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Bauflächen (G) in Planung	**0,78ha**

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband, Schussental-Rotachtal, Berg

5.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

5.1.2.4 Gasversorgung durch: terranets bw GmbH, Stuttgart

5.1.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

5.1.3 Planänderungen

5.1.3.1 Bei der Planänderung vom 26.05.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Verbandsversammlung vom 13.10.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung der Verbandsversammlung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.05.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Verbandsversammlung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse

im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandsversammlung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung vom 13.10.2025 enthalten):

- Wiederaufnahme/Übernahme der Flächen für die Landwirtschaft im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn – Nord", Anpassung der zugehörigen Kennwerte und entsprechende Anpassung des Flächenumfangs der Fläche im Bereich "Kromerin"
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen an der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

6 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung vom 04.11.2024.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 11.11.2024 bis 15.11.2024 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in Wolpertswende der Zeit vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 sowie in Fronreute in der Zeit vom 28.04.2025 bis 30.05.2025 (Billigungsbeschluss vom 07.04.2025; Entwurfsfassung vom 25.10.2024; Bekanntmachung in Wolpertswende am 11.04.2025 sowie in Fronreute am 18.04.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 14.12.2023 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 08.04.2025 (Entwurfsfassung vom 25.10.2024; Billigungsbeschluss vom 07.04.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung vom 13.10.2025 über die Entwurfsfassung vom 26.05.2025.

Fronreute, den 20.10.2025 .....

(Oliver Spieß, Verbandsvorsitzender)

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

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

Fronreute, den 11.12.2025 .....
(Oliver Spieß, Verbandsvorsitzender)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Eisenbahn - Nord" sowie im Bereich "nördlich Kromerin" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolpertswende, den 16.01.2026 .....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

Plan aufgestellt am: 25.10.2024

Plan geändert am: 26.05.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung	Ulrike Dintzer
Landschaftsplanung	Sandra Edelmann
Immissionsschutz	Laura Brethauer

Verfasser:

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

(i.A. Ulrike Dintzer)

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