

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute

20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" sowie im Bereich zwischen "Dürlesbach" und Sportanlagen Reute

Fassung 16.12.2024
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) 14
5	Begründung – Sonstiges 36
6	Begründung – Bilddokumentation 37
7	Verfahrensvermerke 38

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)

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 gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" sowie im Bereich zwischen "Durlesbach" und Sportanlagen Reute in öffentlicher Sitzung am 03.02.2026 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 Der zu ändernde Teil des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes im Ortsteil "Reute", östlich angrenzend an die Bestandsbebauung im Bereich "Drei Eichen". Innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 233 (Teilfläche) und 237 (Teilfläche), Gemarkung Gaisbeuren. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

3.1.2.2 Der weitere Änderungsbereich befindet sich südlich des "Durlesbach" entlang der "Jahnstraße" und nördlich der Sportanlagen des Ortsteiles "Reute". Innerhalb dieses Änderungs-Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 175 (Teilfläche), 175/1 (Teilfläche), 175/4 (Teilfläche), 175/5 (Teilfläche) und 336 (Teilfläche), Gemarkung Reute. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

Diese bereits als Wohnbaufläche in Planung im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird aus Gründen der Flächenkompensation im östlichen Bereich um den erforderlichen Kompensationsbedarf verringert und zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ortsrandeingrünung dargestellt.

3.1.3 Erfordernis der Planung

3.1.3.1 Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht sich fortlaufend einer hohen Wohnbedarfsnachfrage konfrontiert. Im Bereich der Wohnbaugebiete der letzten Jahre ("Pfändle" und "Hungerberg") sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft bzw. vorgemerkt. Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt sind daher keine freien Potentiale mehr vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren auch keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Der Großen Kreisstadt Bad Waldsee stehen somit insgesamt wenig frei verfügbare Flächen für Wohnbauplanungen zur Verfügung. Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung

der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Große Kreisstadt Bad Waldsee für Familien als attraktiv gilt und die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 einen deutlichen Zuwachs anzeigt. Ein deutliches Wachstum wird somit erwartet, wobei auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes auch immer eine stete Nachfrage zu verzeichnen ist. Auch die positive gewerbliche Entwicklung sorgt für einen entsprechenden Bedarf an Wohnraum. Im Zuge der Umsetzung der seit diesem Jahr rechtverbindlichen, 2. Erweiterung des Gewerbegebietes "Wasserstall" wird es einen Zuzug von Beschäftigten geben, die zusätzlich auf den Wohnungsmarkt strömen. Außerdem strömen wochentags bereits jetzt bis zu 1.500 Pendler nach Bad Waldsee. Weiterhin tragen auch die konstante Höhe der Geburtenrate der letzten Jahre und auch das positive Wanderungssaldo zu weiterem Wohnraumbedarf bei.

Unter Prüfung der als in Planung dargestellten Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan hat sich die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft trotz des hohen Bedarfes dennoch für eine Flächenkompensation und keine zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen entschieden.

Die Wohnbaufläche (W) in Planung, die für die Kompensation im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist, steht kurzfristig nicht zur Verfügung.

3.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

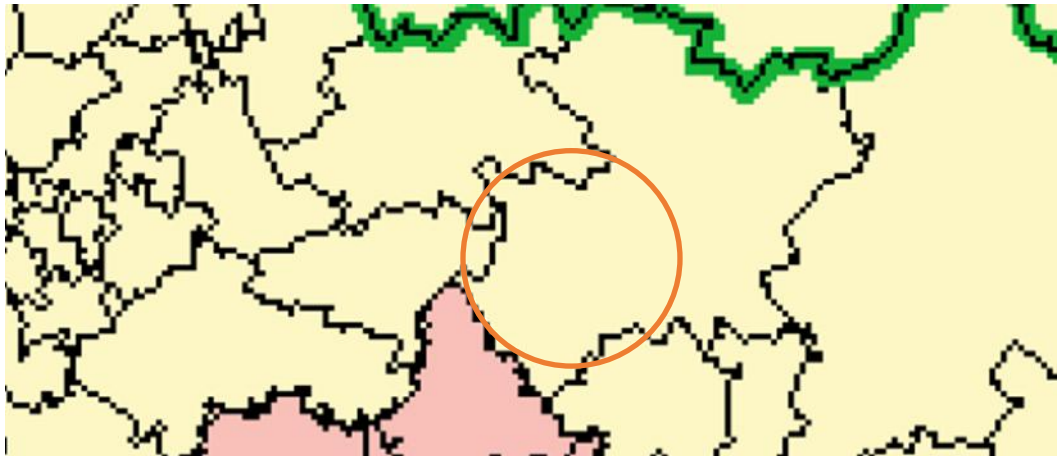
3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Friedrichshafen / Ravensburg / "Landesentwicklungsachsen"
Landesent- Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß)
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für

Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

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

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



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

- 2.1.3 (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, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

- 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002).
- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:
Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettnang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach)
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
- 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 Bauflächen-

potenziale 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 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen
- 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

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

- 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, Baidt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

Die Mittelzentren Bad Waldsee, Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen mit der Gemeinde Owingen und Wangen i.A. mit der Gemeinde Amtzell.

Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld) und Tettngang.

Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.

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

- 3.1.4.3 Zu Ziel 2.4.0 (N) 3 "Innenentwicklung", 2.4.1 (Z) 6 "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme" und 2.4.1 (Z) 3 "Bedarf" des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht sich einer steten hohen Wohnbedarfsnachfrage ausgesetzt. Es sind zahlreiche konkrete Anfragen vorhanden. Im Bereich der Wohnbaugebiete der letzten Jahre ("Pfändle" und "Hungerberg") sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft. Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt sind daher keine freien Potentiale mehr vorhanden. Zudem eignet sich der Ortsteil "Reute" auf Grund der guten infrastrukturellen Einrichtungen und der Erreichbarkeit zur Kernstadt für eine weitere Entwicklung.

Unter Prüfung der als in Planung dargestellten Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan hat sich die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft trotz des hohen Bedarfes dennoch für eine Flächenkompensation und keine zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen entschieden.

- 3.1.4.4 Gemäß der im Regionalplan geforderten Mindest-Bruttowohndichte erfolgt die konkrete Berechnung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3.1.4.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



- 3.1.4.6 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.1.4.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.1.4.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.1.5 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 3.1.5.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Große Kreisstadt Bad Waldsee geprüft. Schon seit 2014 bestehen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" Bestrebungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf Grund der weiterhin hohen Nachfragen und Lösung der Erschließungssituation über die Kreisstraße konnte der Geltungsbereich nach Norden hin aufgeweitet werden. Auch die bereits teilweise im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Wohnbaufläche (W) untermauert den gewählten Standort und dessen Aufweitung nach Norden.
- 3.1.5.2 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordinierte digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) und sich auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert digital aktualisiert werden.

- 3.1.5.3 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Stadt wie bereits beim Erfordernis aufgeführt, ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

3.1.6 Flächenkompensation

- 3.1.6.1 Durch einen Abgleich der geplanten Nutzungen im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf.

Die Flächen im Teilbereich B des Bebauungsplanes sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) und soll über eine Kompensation mit Wohnbauflächen (W) an anderer Stelle des Flächennutzungsplanes erfolgen.

- 3.1.6.2 Auf Grundlage der o.a. Anforderungen, erfolgt eine Kompensation durch die Verringerung einer bislang als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellten Fläche im Bereich südlich des "Durlesbach" entlang der "Jahnstraße" und nördlich der Sportanlagen des Ortsteiles "Reute". Die Änderung befindet sich hierbei auf den Flächen mit den Flst.-Nrn. 175 (Teilfläche), 175/1 (Teilfläche), 175/4 (Teilfläche), 175/5 (Teilfläche) und 336 (Teilfläche), Gemarkung Reute. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.
- 3.1.6.3 Die Darstellung zusätzlicher, nicht über Kompensation darstellbarer Wohnbauflächen (W) erfolgt nicht.

3.1.7 Verkehrsanbindung

- 3.1.7.1 Der Änderungsbereich zum Bebauungsplan – Teilbereich B ist über die Anbindung an die neu geplante Erschließungsstraße im Baugebiet "Drei Eichen VI" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Von hier erfolgt die ringförmige Erschließung nach Norden bis zur Kreisstraße. Über diese besteht zudem eine direkte Anbindung an den Hauptort Bad Waldsee.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

- 3.2.1.1 Im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bisher ausnahmslos Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- 3.2.1.2 Im für die Kompensation vorgesehenen Änderungsbereich ist Wohnbaufläche (W) in Planung dargestellt.

3.2.2 Inhalt der Änderung

- 3.2.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" im Flächennutzungsplan fortführend als Wohnbaufläche (W) in Planung dargestellt.
- 3.2.2.2 Im für die Kompensation vorgesehenen Änderungsbereich wird mit der Änderung Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sein.

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" sowie im Bereich zwischen "Durlesbach" und Sportanlagen Reute (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen und anstelle von Flächen für die Landwirtschaft geplante Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung dargestellt werden.

4.1.1.2 Erläuterung: Der hier betrachtete Änderungsgeltungsbereich (Teilbereich B) ist Teil des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI", welcher sich aus den Teilbereichen A und B zusammensetzt. Der Teilbereich A wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB) aufgestellt, so dass für diesen Bereich die Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreichend und entsprechend keine Änderung erforderlich ist. Durch den Zusammenhang mit dem Teilbereich A des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI", ergeben sich bei der Prüfung der Umweltbelange zur Flächennutzungsplanänderung im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" Zusammenhänge zwischen den beiden Teilbereichen (z.B. gemeinsames Konzept zur Grünordnung). Sofern Bezug auf den Teilbereich A des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" genommen wird, wird dieser als "Teilbereich A" bezeichnet.

4.1.1.3 Aus Gründen der Flächenkompensation wird im Bereich zwischen "Durlesbach" und Sportanlagen Reute eine als in Planung dargestellte Wohnbaufläche (W) aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan in deren Umfang verringert und entsprechend der tatsächlichen Nutzung zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.1.1.4 Der Änderungsbereich im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker und Feldweg). Nordwestlich, nördlich, östlich und südlich grenzt ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche an (Acker und Grünland). Im Südwesten befindet sich die bestehende Ortsrandbebauung. Das Gelände steigt in Richtung Norden zum "Grindelsberg" hin an.

4.1.1.5 Der für die Kompensation vorgesehene Änderungsbereich stellt momentan ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) auf relativ ebenen Flächen dar.

- 4.1.1.6 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" sowie im für die Kompensation vorgesehenen Änderungsbereich 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.
- 4.1.1.7 Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Wohnbaufläche (Planung) von insgesamt 0,38 ha und erfolgt über eine Kompensation bzw. die Verringerung einer als Wohnbaufläche (Planung) im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche.
- 4.1.1.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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:

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) nicht berührt. Auch sonstige zu beachtende Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG sind von der Änderung nicht betroffen.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 09.12.2010) und Landschaftsplan (Fassung vom April 1979)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Teilbereich B des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Waldsee stellt den Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

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

Natura 2000-Gebiete sind von der Änderung nicht berührt. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich zwei Kilometer westlich (FFH-Gebiet "Altdorfer Wald", Nr. 8124-341).

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Umliegend um den Änderungsbereich befindet sich das aus drei Teilflächen bestehende, gemäß § 33 NatSchG BW geschützte Biotop "Feldgehölze nordöstlich 'Reute'" (Nr. 1-8024-436-7644). Eine Beeinträchtigung

des Biotops ist bei Umsetzung der für den Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten (siehe auch nachfolgende Erläuterungen zum Schutzgut Arten und Lebensräume).

- Zwei der drei o.g. Teilflächen sind zudem gem. § 30 NatSchG BW als flächenhafte Naturdenkmale geschützt (Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand", Nr. 8436-009-2102 (westliche Teilfläche); Naturdenkmal "Baumgruppe mit 19 Eschen, 4 Bergahornen, 3 Birken", Nr. 8436-009-1307 (nordöstliche Teilfläche)).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Der Änderungsbereich wird überwiegend als Acker genutzt (in den vergangenen Jahren u.a. Ackersenf, Mais und Winterweizen). Im Randbereich im Norden und Westen befindet sich ein Feld- bzw. Wiesenweg.
- Der Änderungsbereich ist im Bestand von weiteren landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen umgeben. Nur an der Südwestecke grenzt bestehende Wohnbebauung an.
- Die nordöstlich liegenden Wiesenflächen sind gemäß Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Magergrünland der 1. Priorität kartiert.
- Die Flächen nördlich des Änderungsgebietes (Teilbereich A) ist gemäß der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Lebensraum der 2. Priorität für den Neuntöter. Ein Vorkommen dieser Vogelart ist dort derzeit jedoch sehr unwahrscheinlich: Die Feldgehölze sind sehr hoch und dicht und weisen damit eher waldartige Strukturen auf; zudem wird das Gebiet bereits seit einigen Jahren als Acker genutzt, so dass für den Neuntöter keine optimalen Lebensraumbedingungen bestehen. Die Art wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen (s.u.) auch nicht nachgewiesen.
- Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich gemäß Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Lebensraum der Priorität 1 für die Feldlerche; ein Vorkommen dieser Vogelart ist auf Grund der bestehenden Kulissenwirkung durch die Feldgehölze im nahen räumlichen Umfeld der

Gehölze und damit auch im Änderungsbereich selbst sehr unwahrscheinlich. Auch die artenschutzrechtlichen Begehungen (s.u.) erbrachten keine Hinweise auf Offenlandbrüter.

- Um zu ermitteln, ob im Bereich des geplanten Gesamt-Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" geschützte Tierarten vorkommen, wurde das Gebiet bereits im Sommer 2015 viermal durch einen Biologen begangen (30.04.2015, 12.05.2015, 02.06.2015 und 17.06.2015). Hierbei wurden keine relevanten Reptilienarten im oder um das Plangebiet festgestellt. Die Bäume des Naturdenkmales waren nur beschränkt für eine Baumkontrolle zugänglich. Dennoch konnten zahlreiche Baumhöhlen und Spalten nachgewiesen werden. In einem der Bäume konnte die Brut des Stares in einem Seitenast festgestellt werden. Ferner konnten auch Nistkästen für Höhlenbrüter gefunden werden. Im Rahmen der Begehungen konnten zusätzlich zum Star im Bereich des Naturdenkmales bzw. der Biotopfläche Nachweise von Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe und Türkentaube erbracht werden. Hiervon nutzen Star und Rabenkrähe das Plangebiet zur Nahrungssuche. Südlich des Flächennaturdenkmales "3 Eichen" befand sich eine Brutstätte des Haussperlings an einem Bestandsgebäude. Die Fledermausfauna wurde über 39 Nächte (zwischen dem 30.04.2015 und dem 06.09.2015) mittels stationärem batcorder-System erfasst. Die Erfassung ergab 225 Aufnahmen von Zwergfledermäusen, drei Aufnahmen von tiefrufenden Pipistrellus-Arten (vermutlich Rauhaufledermaus), vier Aufnahmen nyctaloider Arten (z.B. Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) und elf Aufnahmen Myotis-Arten (vermutlich Kleine Bartfledermaus). Angesichts des langen Erfassungszeitraums ist dies ein sehr begrenztes Aufkommen von Fledermausaktivität. Lediglich einzelne Individuen der Zwergfledermaus scheinen den Daten zu Folge den Bereich des Naturdenkmales regelmäßig zu nutzen.
- Da sich das Gebiet des Gesamt-Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" im Vergleich zur Planung von 2017 vergrößert hat (unter anderem im Teilbereich B), wurde das Gebiet 2022 erneut von einem Biologen begangen. Die Ergebnisse sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Stand 19.12.2022, Sieber Consult GmbH) kombiniert mit den Ergebnissen aus 2015 dargestellt. Aus der Erweiterung ergeben sich keine Konflikte, da insb. intensiv landwirtschaftliche Flächen einbezogen werden, welche nur eine geringe Bedeutung als Nahrungs- und Bruthabitat aufweisen.
- Zusammenfassend besteht im Bereich der Ackerflächen kein besonderer Artenreichtum. Der Umbruch des ehemals im Teilbereich A vorhandenen Magergrünlands zu Acker beeinträchtigt den Biotopverbund zwischen den einzelnen Feldgehölzen, was jedoch den Teilbereich B nicht betrifft.
- Basierend auf den Kriterien der Naturnähe, Empfindlichkeit und des Vernetzungsgrades der betrachteten Lebensräume ist die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut insgesamt mittel.

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

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

- Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der jüngeren Eisrandlandschaft, der geologische Untergrund ist von den würmzeitlichen Ablagerungen des Rheingletschers geprägt. Durch chemische und physikalische Verwitterungsprozesse bildete sich aus den Moränensedimenten eine Verwitterungsdecke aus, die derzeit von einer rund 30 cm mächtige Oberbodenauflage überdeckt wird (überwiegend in Form von Ackerkrume: sandiger, schwach humoser, schwach organischer Schluff). Die Verwitterungsdecke reicht bis in eine Tiefe von maximal 1,50 m. Sie ist als schwach sandiger bis stark sandiger, schwach toniger Schluff zu charakterisieren, der lokal auch Beimengungen an Kieskorn und Wurzelresten beinhaltet. Die lehmige Verwitterungsdecke ist gering tragfähig sowie frost- und witterungsempfindlich. Die Moränenablagerungen reichen bis zur Endtiefe der Aufschlüsse (5,00 m unter Geländeoberkante) und bestehen im Plangebiet vorwiegend aus Moränensand (schwach schluffige bis schluffige Fein- bis Grobsande mit variablem Anteil an Kieskorn). Lokal und mit stark schwankender Schichtmächtigkeit von 0,50 m bis 1,40 m finden sich darüber hinaus Grundmoränensedimente (Geschiebelehm: Sand-Schluff-Gemisch oder kiesiger bis stark kiesiger, schwach sandiger Schluff). Einen weiteren Anteil der Moränenablagerungen bildet der Moränenkies, der als sandiger bis stark sandiger, schwach schluffiger bis schluffiger Fein- bis Grobkies zu beschreiben ist. Innerhalb der Moränensedimente ist mit dem Auftreten von Steinen und großen Blöcken bis hin zu Findlingen zu rechnen. Details zu den geotechnischen und bodenkundlichen Untersuchungen finden sich im Geotechnischen Bericht zum Baugebiet "Drei Eichen VI" der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 28.11.2016.
- Gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg (M1:50.000) stehen Geschiebemergel an (Diamikte, Schotter, Sande und Feinsedimente aus dem Eisvorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungendmoräne und späterem Eiszerfall). Laut der Bodenkarte von Baden-Württemberg (M1:50.000) haben sich aus dem Geschiebemergel Parabraunerden entwickelt.
- Die vorkommenden Böden sind derzeit unversiegelt und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker). Laut der Reichsbodenschätzung liegt im größten Teil des Plangebietes sehr gut verwitterter und leistungsfähiger Boden vor. In diesen Bereichen ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. die Bodenfunktionen insg. als hoch einzustufen; es handelt sich daher um einen bedeutenden landwirtschaftlichen Ertragsstandort.
- Der Durchlässigkeitsbeiwert der Moränenkiese wurde im Rahmen eines Sickerversuchs im Gelände mit $k_f = 4,67 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ bestimmt; sie sind damit als

durchlässig einzustufen. Auch bei den Laborversuchen wurde für die Moränenkiese und -sande ermittelt, dass diese durchlässig sind. Die Verwitterungsdecke und Grundmoräne sind dagegen nur schwach wasserdurchlässig.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Im Rahmen der Baugrunderkundung im November 2016 wurde in keiner der abgeteuften Rammkernbohrungen oder den Schürfgruben ein Wasserzufluss beobachtet (siehe Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 28.11.2016). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei den erkundeten Moränenkiesen und -sanden um einen Porengrundwasserleiter handelt, der jedoch bis zur Erkundungsendtiefe (5,00 m) nicht wasserführend ist. Auf den bindigen Horizonten der Grundmoräne und den feinkornreicheren Sanden innerhalb der lockeren Moränenablagerungen ist mit Sicker- bzw. Schichtwasser zu rechnen.
- Da die filternden Deckschichten gut ausgebildet sind (Verwitterungsdecke), ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Von den an den Änderungsbereich angrenzenden Hängen kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Hangwasser insbesondere im nördlichen und nordöstlichen Bereich kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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 Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Bereich keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. folgt dem Gelände folgend nach Südosten hin ab.
- Auf Grund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im Änderungsbereich mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen, das bei Starkregenereignissen zu temporären Überflutungen am Hangfuß führen kann.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren.
- Auf Grund des Geländereiefs ist davon auszugehen, dass derzeit Kalt- bzw. Frischluft von den angrenzenden Hängen über den Teilbereich A hinweg in Richtung des Ortsrandes abfließt und sich in der Senke am bisherigen Siedlungsrand staut; übereinstimmend hiermit verzeichnet die Klimanalysekarte der "Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben" (Prof. Dr. A. Schwab & D. Zachenbacher, PH Weingarten, im Auftrag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, 2009) einen potenziellen Kaltluftstau am Siedlungsrand. Zudem ist in der Karte ein Bergwindssystem (intensiver Kaltluftstrom mittlerer Mächtigkeit) verzeichnet, welches am Fuß des Grindelsberges vorbeiführt. Wegen der ländlichen Lage im unmittelbaren Übergangsbereich zur freien Landschaft und der lockeren Bebauung mit vorhandener Durchgrünung sind die genannten Luftströmungen und -staubereiche von untergeordneter Bedeutung für die bestehende Bebauung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Von einer erheblichen Belastung durch Abgase und Feinstaub aus dem Verkehr auf der weiter nördlich liegenden K 7941 ist nicht auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich befindet sich in der strukturreichen Kulturlandschaft des oberschwäbischen Hügellandes. Es liegt auf einer mittleren Höhe von etwa 583 m ü. NN am östlichen Rand des Ortsteils Reute. Im Südwesten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Weiter nördlich (jenseits einer Ackerfläche) verläuft teils unterhalb einer Böschung die Kreisstraße K 7941. Das Plangebiet selbst wird als Acker genutzt und von einem Feldweg nach Norden und Westen begrenzt. Das überplante Gelände steigt in Richtung "Grindelsberg" leicht hin an.
- Das Umfeld des Änderungsbereiches wird insbesondere durch das bewegte Gelände ("Grindelsberg" unmittelbar nördlich) geprägt. Vom bestehenden Ortsrand bestehen Blickbezüge zum "Grindelsberg". Der Änderungsbereich ist von der K 7941 aus nordwestlicher Richtung kommend sowie vom "Grindelsberg" einsehbar. Auf den "Grindelsberg" führt kein Wanderweg; entlang der Kreisstraße im Norden verläuft jedoch ein separat ausgebauter Radweg nach Bad Waldsee. Als Fortführung der im Westen endenden "Drei-Eichen-Straße" führt zudem ein Wiesenweg durch den Teilbereich A zu dem Feldweg, welcher nördlich und westlich des Änderungsbereichs führt. Dieser wird vermutlich von der bestehenden Siedlung aus als Spazierweg genutzt. Darüber hinaus bestehen keine Wegeverbindungen, so dass dem überplanten Bereich insgesamt eine geringe Erholungseignung zukommt (landschaftliche Kulisse für wenige Spaziergänger).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet besitzt eine hauptsächlich auf das abwechslungsreiche Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Auf das Änderungsgebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der K 7941 auf Grund der Entfernung in stark eingeschränktem Umfang ein. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets kann es zeitweise zu für den ländlichen Raum typischen Geruchs- oder Lärm-Emissionen im benachbarten Wohngebiet kommen. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Folgende Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) befinden sich im näheren Umfeld des Änderungsbereiches: nordwestlich befindet sich das Kloster "Reute" mit mehreren Denkmälern sowie die denkmalgeschützte Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Peter und Paul. Blickbezüge zwischen dem Änderungsbereich und dem Klosterareal sind durch das waldartige Feldgehölz im Nordwesten eingeschränkt.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m². Da das Gelände überwiegend nach Südosten bzw. Südwesten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist der Untergrund im Änderungsbereich aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis 100 m Tiefe als günstig zu bewerten (Kategorie 3). Grund hierfür ist gespanntes, möglicherweise artesisch gespanntes Grundwasser. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung mit geologischer Prognose erforderlich.
- Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am Regierungspräsidium Freiburg (ISONG) ist die Bohrtiefe am Standort auf 345 m beschränkt, um tiefer genutzte bzw. nutzbare Grundwasservorkommen zu schützen und damit die Trinkwasserversorgung langfristig sicherzustellen. Während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau bei Bohrtiefen größer 135 m sind Erdgas-Austritte möglich. Zudem kann artesisch gespanntes Grundwasser auftreten. Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondereinbau dauerhaft abgedichtet werden muss. Eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde ist am Standort voraussichtlich effizient.

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

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

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

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

- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt, aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik 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 verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan (R18) "Drei Eichen VI")

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 verbindlich sind.

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Auf die umliegenden Biotope sowie Naturdenkmale wird durch die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" ermöglichten Bebauung nicht eingewirkt. Potenzielle Auswirkungen durch den Teilbereich A werden im Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" behandelt, dort sind entsprechende Festsetzungen enthalten, welche eine Beeinträchtigung minimieren.
- Um für das gesamte Bebauungsplangebiet Hangwasser vom "Grindelsberg" abfangen zu können, ist eine öffentliche Grünfläche geplant, welche dazu dient, eine Mulde zu modellieren, in welcher das Hangwasser aufgefangen werden kann. Diese Mulde ist übergreifend über Teilbereich A und B geplant, wobei die Modellierung im Änderungsgebiet (Teilbereich B) an der östliche und nördliche Gebietsgrenze vorgesehen ist.
- Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind innerhalb des Änderungsbereiches keine speziellen Artenschutz-Maßnahmen erforderlich, da sich hier keine Brut- oder Lebensstätten geschützter Tierarten befinden. Die Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Stand 19.12.2022, Sieber Consult GmbH) beziehen sich insb. auf den Teilbereich A.
- Die Zielarten Neuntöter und Feldlerche sind nicht betroffen, da deren Vorkommen im Änderungsbereich bzw. der unmittelbaren Umgebung sehr unwahrscheinlich ist. Die Kulissenwirkung, welche auf ein mögliches Feldlerchen-Vorkommen in der angrenzenden Landschaft wirkt, wird durch die geplante Bebauung nicht ausgedehnt, da die zwei nordöstlich bestehenden Feldgehölze bereits eine weiterreichende Kulissenwirkung aufweisen.
- 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, wechselfeuchte Retentionsmulde, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Änderungsbereich

Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Auf den privaten Baugrundstücken wird eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen sein, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden (Festsetzung Pflanzliste). Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist vorgesehen, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiblagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, werden nur solche Photovoltaik-Module zulässig sein, welche einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

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

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen durch die ermöglichte Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund des bewegten Geländes und wegen der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt und mehrere öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, ist der Versiegelungsgrad insgesamt als mittel einzustufen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege werden wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der hohen Bodengüte als hoch zu bewerten

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des vorhandenen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Gemäß den bisherigen Ergebnissen der geotechnischen Erkundung sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die anstehenden Moränensande und -kiese können jedoch lokal Schicht- oder Stauwasser führen, dass im Anschnitt ausfließen kann.
- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege werden ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zugelassen, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Straßenflächen sowie das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in ein öffentliches Retentionsbecken einzuleiten (siehe hierzu den nächsten Punkt "Wasserwirtschaft").
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Sammelkläranlage in Reute zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über Retentionszisternen (zwangsentleerbar und unterirdisch) zu fassen, zu puffern und anschließend dem öffentlichen Regenwasser-Kanal zuzuführen. Das Puffervolumen muss mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/Sekunde pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Ein Notüberlauf der ausreichend bemessenen Pufferanlagen in den öffentlichen

Regenwasser-Kanal ist herzustellen. Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser dem unmittelbar südlich des Geltungsbereiches geplanten Versickerungsbecken zugeführt.

- Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbands "Obere Schussentalgruppe".
- Das bei Starkregen von den östlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch eine Mulde-Wall-Kombination aufgefangen, welche entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsgebietes geplant ist. Hierdurch wird vermieden, dass es zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann. Das Hangwasser wird in einer den Wällen vorgelagerter Mulde bzw. einem Trockengraben aufgefangen und über das öffentliche Regenwasserkanalnetz dem Retentionsbecken zugeleitet.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der Bebauung entsteht für den über das Gebiet hinweg nach Nordwesten fließenden Kaltluftstrom eine Hinderniswirkung. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um verhältnismäßig lockere Bebauung handelt, werden sich die Auswirkungen jedoch in Grenzen halten. Wegen der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft wird der Ortsteil Reute weiterhin gut durchlüftet.
- 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 möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist. Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann auch im neuen Baugebiet zeitweise zu für den ländlichen Raum typischen Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Wohngebäude wird sich der Siedlungsrand nach Osten verschieben. Das vorhandene Relief ist infolge der geplanten Bebauung nicht mehr so deutlich erlebbar wie bisher. Die Blickbezüge für die Anwohner des derzeitigen Ortsrandes auf den "Grindelsberg" werden beeinträchtigt.
- Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung herge-

stellt wird (Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke). Die ausgewählten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern soll nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen werden, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

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

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

- Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Bei Erfordernis sollten dem betroffenen Landwirt adäquate Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.
- Durch die Änderung wird neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Naherholungs-Funktion wird hierdurch jedoch nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt: Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt über den Auslass im Bereich des Retentionsbeckens erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Da zwischen dem Änderungsbereich und dem Klosterareal "Reute" keine unmittelbaren Blickbezüge bestehen, entsteht keine Beeinträchtigung für die dort vorhandenen Kulturgüter. 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.

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

- In den Bauphasen kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden,

bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des 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.
- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist aber voraussichtlich – ggf. mit Einschränkungen – möglich.

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

- Da der Änderungsbereich Teil des Gesamt-Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" ist, ist von einer Kumulierung des Änderungsbereiches (Teilbereich B) mit dem Teilbereich A gegeben. Im Bebauungsplan (R18) "Drei Eichen VI" werden die beiden Teilbereiche als Gesamt-Gebiet betrachtet. Negative Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gesamtkonzept zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen erarbeitet wurde. Darüber hinaus sind

keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter mit weiteren Vorhaben zu erwarten.

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

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

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der 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. Da der Änderungsbereich (Teilbereich B) in direktem Zusammenhang mit dem Gesamt-Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" steht, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu diesem ein Gesamt-Konzept zur Grünordnung festgesetzt. Wesentliche Empfehlungen aus diesem Konzept werden nachstehend erläutert:

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch mehrere Grünflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen. (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Mensch (großflächiger Verlust landwirtschaftlicher Flächen) und Boden (Versiegelung).

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche (Planung) mit Ortsrandeingrünung im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

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

4.2.5.1 Standortalternativen: Der Standort der angestrebten Bebauung ergibt sich aus dem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI", welcher den Siedlungsbereich der Ortschaft Reute nach Osten erweitern soll. Der Teilbereich A des Gesamt-Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Der Teilbereich B (Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung) wird im Regelverfahren aufgestellt. Dadurch ergibt sich der Standort des Änderungsgeltungsbereiches.

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" ist teilweise aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des Gesamt-Bebau-

ungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien im Ortsteil Reute zu erschließen. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar östlich an ein Wohngebiet an, ist leicht zu erschließen und steht auf Grund der Eigentumsverhältnisse sofort für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind keine unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten; die exponierten Hanglagen des östlich anschließenden "Grindelsberges" bleiben unbebaut. Alternative Standorte im Ortsteil "Reute" und im restlichen Gemeindegebiet wurden von der Stadtverwaltung geprüft, schieden jedoch aus den unter "Erfordernis der Planung" aufgeführten Gründen aus.

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:

- 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): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 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 Große Kreisstadt Bad Waldsee 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 Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der ver-

bindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Aus Gründen der Flächenkompensation wird im Ortsteil "Reute" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee eine in Planung dargestellte Wohnbaufläche im Umfang verringert.

- 4.3.3.2 Der Änderungsbereich im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker). Nordwestlich, nördlich, östlich und südlich grenzt ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche an (Acker und Grünland). Im Südwesten befindet sich die bestehende Ortsrandbebauung. Das Gelände steigt in Richtung Nordosten zum "Grindelsberg" hin an. Das landschaftliche Umfeld ist als kleinteilig und vergleichsweise strukturreich zu bezeichnen. Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild sowie eine hohe Bedeutung für den Boden zu.
- 4.3.3.3 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung hochwertiger, landwirtschaftlich gut nutzbarer Böden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung ausgearbeitet.
- 4.3.3.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB und daher die detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die ggf. erforderliche Zuordnung von Ökopunkten erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.3.5 Bei Nichtdurchführung der Änderung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.6 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

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

- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.12.2022 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 09.01.2023) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Hochwasser, Grundwasserschutz, Entwässerung (Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Drei Eichen VI" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 19.12.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung des Kurzberichtes vom 05.11.2015 des Büro Sieber)
- Geotechnischer Bericht zum Baugebiet "Drei Eichen VI" vom 28.11.2016 der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach (zu den Themen Geomorphologische Situation, Baugrund: Bautechnische Beschreibung der Schichten, Bodenkennwerte und Bodenklassifizierung, Georisiken, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, Abfallrechtliche Erstuntersuchung, Grundbautechnische Empfehlungen und baubegleitende Maßnahmen)

5.1 Erschließungsrelevante Daten**5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Änderungs-Geltungsbereiches im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI": 0,42 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche (W) Planung	0,38 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Grünflächen	0,04 ha

5.1.1.3 Fläche des Änderungs-Geltungsbereiches im Bereich zwischen "Durllesbach" und Sportanlagen Reute: 0,38 ha

5.1.1.4 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbaufläche (W) Planung	Fläche für die Landwirtschaft	0,38 ha

5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Trennsystem der Stadt Bad Waldsee

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband "Obere Schussentalgruppe"

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

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW AG, Biberach

5.1.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

Blick über den Änderungs-
bereich nach Osten;
erkennbar ist der
dort beginnende Hang-
bereich des "Grindels-
berg"



7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 25.11.2024 bis 06.12.2024 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 11.02.2025 bis 13.03.2025 (Billigungsbeschluss vom 04.02.2025; Entwurfsfassung vom 16.12.2024; Bekanntmachung in Bad Waldsee am 06.02.2025 und in Bergatreute am 07.02.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.11.2024 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 05.02.2025 (Entwurfsfassung vom 16.12.2024; Billigungsbeschluss vom 04.02.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute vom 03.02.2026 über die Entwurfsfassung vom 16.12.2024.

Bad Waldsee, den 09.02.2026

.....
(Oberbürgermeister Henne)

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

Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen erfolgte am 10.03.2026 mit Bescheid vom 10.03.2026, Nr. RPT0210-2511-1109/9.

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 16.04.2026 in Bad Waldsee und am 17.04.2026 in Bergatreute ortsüblich bekannt gemacht. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bad Waldsee, den 17.04.2026

.....
(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 16.12.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung

U. Dintzer

Landschaftsplanung

M. Tiefenthaler

Verfasser:

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

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