



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

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 16.12.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



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

- 1.1 Für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" sowie im Bereich zwischen "Dulesbach" und Sportanlagen Reute wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

Die Umweltbelange wurden bei der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" sowie im Bereich zwischen "Durllesbach" und Sportanlagen Reute wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

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

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Da der Änderungsbereich (Teilbereich B) in direktem Zusammenhang mit dem Gesamt-Bebauungsplan (R18) "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)

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).

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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 Rauhautfledermaus), 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 (R18) "Drei Eichen VI" ermöglichten Bebauung nicht eingewirkt. Potenzielle Auswirkungen durch den Teilbereich A werden im Bebauungsplan (R18) "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 Eiablagen 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2024 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

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

1.2. Geochemie

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen sowie Verweise auf die jeweiligen Informationsportale zu den geologischen und geochemischen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Stellungnahme:

1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB-Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den bodenkundlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz sowie gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Stellungnahme:

2. Angewandte Geologie

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

2.1. Ingenieurgeologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können im Kartenviewer des LGRB abgerufen werden.

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

Wir verweisen auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (R 18) "Drei Eichen VI" mit Schreiben vom 11.07.2024 (Az. RPF9-4700-80/45/3) zum Planungsbereich abgegebene ingenieurgeologische Stellungnahme.

2.2. Hydrogeologie

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

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaug Gebiet.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und fanden bzw. finden im Rahmen der Planumsetzung zum Bebauungsplan Beachtung. Die Stellungnahme vom 11.07.2024, auf die verwiesen wird, fand im Zuge der Abwägung zum Bebauungsplan Beachtung. Der geotechnische Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Dass aus den übrigen Bereichen der Hydrogeologie, Geothermie, Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) sowie des Bergbaus keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

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

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

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

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

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden allgemeinen Hinweise zu den Datengrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz und Altlasten:

Stellungnahme:

Aus den Planunterlagen wird nicht ersichtlich, welche Flurstücke von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen sind und welche Fläche der Geltungsbereich umfassen wird. Eine Stellungnahme zu gegebenenfalls betroffenen Belangen des Bodenschutzes können erst mit Vorliegen von konkreten Informationen erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend um eine frühzeitige Beteiligung. Wie im Anschreiben zur Beteiligung aufgeführt, beinhaltet die Änderung des Flächennutzungsplanes den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI", zu welchem bereits förmlichen Beteiligungsrunden vorangegangen sind.

Zudem wurde dem Landratsamt eine shape-Datei mit dem Geltungsbereich der Planung zugesandt. Die zur Kompensation verwendete Fläche für den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" war zum Zeitpunkt des Versands der Unterlagen noch nicht abschließend bekannt. Diese wird jedoch im Entwurf zur Änderung beinhaltet und dargestellt und sodann Gegenstand der förmlichen Beteiligung sein.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung werden die Flächen erneut mit shape Datei an das Landratsamt versandt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Auf Grund der bereits vorangegangenen förmlichen Beteiligungsrunden sowie der Stellungnahmen zu "Bodenschutz und Altlasten" zum Bebauungsplan "Drei Eichen VI" wird davon ausgegangen, dass keine Belange des Bodenschutzes betroffen sind, die der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

Stellungnahme vom 04.03.2025 zur Fassung vom 16.12.2024 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

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

1.2. Geochemie

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

1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

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

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

2. Angewandte Geologie

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

2.1. Ingenieurgeologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können im Kartenviewer des LGRB abgerufen werden.

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

2.2. Hydrogeologie

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

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

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

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen zu geologischen und bodenkundlichen Grundlagen, zur allgemeinen Geologie, jene der Landesbergbaudirektion und die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte wurden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine direkte Relevanz, eine Planänderung ist daher nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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 (M 1: 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 (M 1: 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 $k_f = 4,67 \cdot 10^{-5}$ 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB, mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser

Stellungnahme:

Für den späteren Bebauungsplan muss für alle Erschließungen grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung gewährleistet sein. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich, sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur abwassertechnischen Erschließung auf Bebauungsplanebene werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte werden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Stellungnahme vom 07.03.2025 zur Fassung vom 16.12.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Für den späteren Bebauungsplan muss für alle Erschließungen grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung gewährleistet sein. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich, sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur abwassertechnischen Entsorgung sowie zur Prüfung der Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Die Belange wurden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Im Rahmen der Baugrunderkundung im November 2016 wurde in keiner der abgeteufte 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 hergestellt 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 Gehölzarten 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Naherholungsfunktion 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.

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.

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".

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.

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 19.11.2024 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. Neckar:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht zudem keine Relevanz.

Stellungnahme:

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und

Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.

Mit Rückfragen wenden Sie sich bitte an ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Regelungen sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Stellungnahme vom 20.02.2025 zur Fassung vom 16.12.2024 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Tübingen:

Stellungnahme:

Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.11.2024. Weitere Hinweise und Anregungen werden von unserer Seite nicht vorgetragen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Inhalte der Stellungnahme vom 19.11.2024 wird zur Kenntnis genommen, deren Abwägung wurde bereits behandelt und ist obenstehend aufgeführt.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine direkte Relevanz.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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 Sondeneinbau 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 Bohr-

loch ohne Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss. Eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde ist am Standort voraussichtlich effizient.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

- Da der Änderungsbereich Teil des Gesamt-Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" ist, ist von einer Kumulierung des Änderungsbereiches (Teilbereich B) mit dem Teilbereich A gegeben. Im Bebauungsplan (R 18) "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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

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).

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 04.12.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Mit der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung soll für den Teilbereich B des geplanten Bebauungsplans "Drei Eichen VI" die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbaufläche geschaffen werden. Der Teilbereich A des Bebauungsplans "Drei Eichen VI" ist teilweise aus dem FNP entwickelt und wird darüber hinaus auf der Grundlage von § 215a BauGB zu Ende geführt. Hier reicht für den nicht entwickelten Teil des Teilbereichs A eine Berichtigung des Flächennutzungsplans. Jedoch ist für die entsprechende Kompensationsfläche ein Änderungsverfahren erforderlich.

In den hier vorgelegten Unterlagen ist nicht klar ersichtlich, um welche Abgrenzungen des Plangebiets und der Kompensationsflächen es sich handelt. Daher können wir im momentanen Vorentwurfsstadium noch keine abschließende Stellungnahme abgeben. Es fehlen noch wichtige Informationen/Darstellungen. Insbesondere, welche Flächen zur Flächenkompensation des Teilbereichs B und auch zur Kompensation des nicht aus dem FNP entwickelten Teils des Teilbereichs A, falls letztere in diesem Änderungsverfahren vollzogen werden soll, herangezogen werden sollen und in welchem Größenumfang.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend um eine frühzeitige Beteiligung.

Wie im Anschreiben zur Beteiligung aufgeführt, beinhaltet die Änderung des Flächennutzungsplanes den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI", zu welchem bereits förmlichen Beteiligungsrunden vorangegangen sind.

Die zur Kompensation verwendete Fläche für den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" war zum Zeitpunkt des Versands der Unterlagen noch nicht abschließend bekannt. Diese wird jedoch im Entwurf zur Änderung beinhaltet und dargestellt und sodann Gegenstand der förmlichen Beteiligung sein.

Eine Kompensation der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Flächen des Teilbereichs A des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" ist nicht erforderlich. Der Teilbereich A wurde im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a

Abs. 3 BauGB aufgestellt. Demzufolge ist hier lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die nach § 13b BauGB geschaffenen Wohnbauflächen wären erst in einer künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen, soweit diese noch nicht bebaut sind. Das entsprechende Erfordernis für die Planung wurde im Rahmen der Begründung bereits ausführlich dargestellt. Letztlich sei auch an dieser Stelle nochmals auf die gesetzgeberische Wertung des § 13b BauGB sowie des § 215a BauGB verwiesen. Es kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit diese Maßnahmen zur Unterstützung der Kommunen im Sinne der Baulandpolitik sodann dahingehend ausgehöhlt werden, dass ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplanes notwendig sein soll. Gerade die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zeigt, dass hierüber die Entlastung der Kommunen bei gleichzeitiger Ermöglichung von notwendigen bauleitplanerischen Maßnahmen erfolgen sollte, wovon weiterhin Gebrauch gemacht wird.

Behördenunterrichtung vom gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 14.11.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

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

Vor der Ausweisung von zusätzlichen unverbauten Flächen im Außenbereich für Wohnbebauung sind ein Bedarfsnachweis gem. PS 2.4.1 Z (3) zu erbringen und die unter PS 2.5.0 Z (3) genannten Potenzialflächen vorrangig zu nutzen. Ein über diese Potenzialflächen hinausgehende Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen ist zulässig, wenn gleichzeitig an anderer Stelle bauplanungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen zurückgenommen werden (Flächentausch) oder ein Bedarf nachgewiesen wird, der über die vorhandenen und verfügbaren Potenzialflächen hinausgeht.

Sofern die oben genannte Änderung, wie in Ihrem Anschreiben dargelegt, durch eine vollständige Kompensation (Flächentausch) mit derzeit als Wohnbauflächen in Planung dargestellten Flächen erfolgt, bringt der Regionalverband zum oben genannten Verfahren keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Der Regionalverband bittet darum, im weiteren Verfahren die geplante Kompensationsfläche darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend um eine frühzeitige Beteiligung.

Wie im Anschreiben zur Beteiligung aufgeführt, beinhaltet die Änderung des Flächennutzungsplanes den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI", zu welchem bereits förmlichen Beteiligungsrunden vorangegangen sind.

Die zur Kompensation verwendete Fläche für den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" war zum Zeitpunkt des Versands der Unterlagen noch nicht abschließend bekannt. Diese wird jedoch im Entwurf zur Änderung beinhaltet und dargestellt und sodann Gegenstand der förmlichen Beteiligung sein.

Stellungnahme vom 07.03.2025 zur Fassung vom 16.12.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Mit der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung soll für den Teilbereich B des Bebauungsplans "Drei Eichen VI" die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbaufläche geschaffen werden.

In den vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass die neu hinzukommende Wohnbaufläche (Teilbereich B) an anderer Stelle flächengleich kompensiert wird und in diesem Verfahren gleich mit vollzogen wird. Somit bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 20.02.2025 zur Fassung vom 16.12.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Da der in unserer Stellungnahme vom 14.11.2024 geforderte vollständige Flächentausch erfolgt und in der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt wird, bringt der Regionalverband zum oben genannten Verfahren keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

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.

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.

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B des Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" sowie im Bereich zwischen "Durlesbach" und Sportanlagen Reute wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen

Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Dokumentation von Änderungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

1.1 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind vorzulegen. Eine aussagekräftige Zusammenfassung der Inhalte aus dem Umweltbericht des zugehörigen Bebauungsplans Drei Eichen VI ist ausreichend.

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

2.1 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind vorzulegen. Eine aussagekräftige Zusammenfassung der Inhalte aus dem Umweltbericht des zugehörigen Bebauungsplans Drei Eichen VI ist ausreichend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Umweltprüfung bzw. zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt wie bereits im Bebauungsplan enthalten, jedoch bezogen auf die erforderlichen Inhalte zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.1.2 **Verkehrliche Erschließung:**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt-Straßenrecht:

Stellungnahme:

Eine straßenverkehrsrechtliche und straßenrechtliche Stellungnahme erfolgt im anschließenden Bebauungsplanverfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen straßenverkehrsrechtlichen und straßenrechtlichen Belangen auf Bebauungsplanebene werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte werden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB, mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Von der 20. Änderung FNP im Teilbereich B des BP "Drei Eichen VI", Stadt Bad Waldsee, Gemarkung Reute ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der LBO § 4 Abs. 3 festgelegten Waldabstand ist ebenfalls nicht erkennbar. Forstrechtliche Belange sind daher nicht berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass keine forstrechtlichen Belange betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Für die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht somit keine Relevanz.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2024, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaftsamt:

Stellungnahme:

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar wo bzw. wie der FNP genau geändert werden soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend um eine frühzeitige Beteiligung. Wie im Anschreiben zur Beteiligung aufgeführt, beinhaltet die Änderung des Flächennutzungsplanes den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI", zu welchem bereits förmlichen Beteiligungsrunden vorangegangen sind.

Zudem wurde dem Landratsamt eine shape-Datei mit dem Geltungsbereich der Planung zugesandt. Die zur Kompensation verwendete Fläche für den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" war zum Zeitpunkt des Versands der Unterlagen noch nicht abschließend bekannt. Diese wird jedoch im Entwurf zur Änderung beinhaltet und dargestellt und sodann Gegenstand der förmlichen Beteiligung sein.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung werden die Flächen erneut mit shape Datei an das Landratsamt versandt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Auf Grund der bereits vorangegangenen förmlichen Beteiligungsrunden sowie den Stellungnahmen zu landwirtschaftlichen Belangen zum Bebauungsplan "Drei Eichen VI" wird davon ausgegangen, dass keine Belange des Bodenschutzes betroffen sind, die der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Der Standort der angestrebten Bebauung ergibt sich aus dem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan (R18) "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 (R18) "Drei Eichen VI" ist teilweise aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des Gesamt-Bebauungsplanes 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.

3.2.1 Standort-Wahl:

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.

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.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich B sowie im Bereich zwischen "Durllesbach" und Sportanlagen Reute erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan (R18) "Drei Eichen VI"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Oberbürgermeister Henne)

Planer:

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