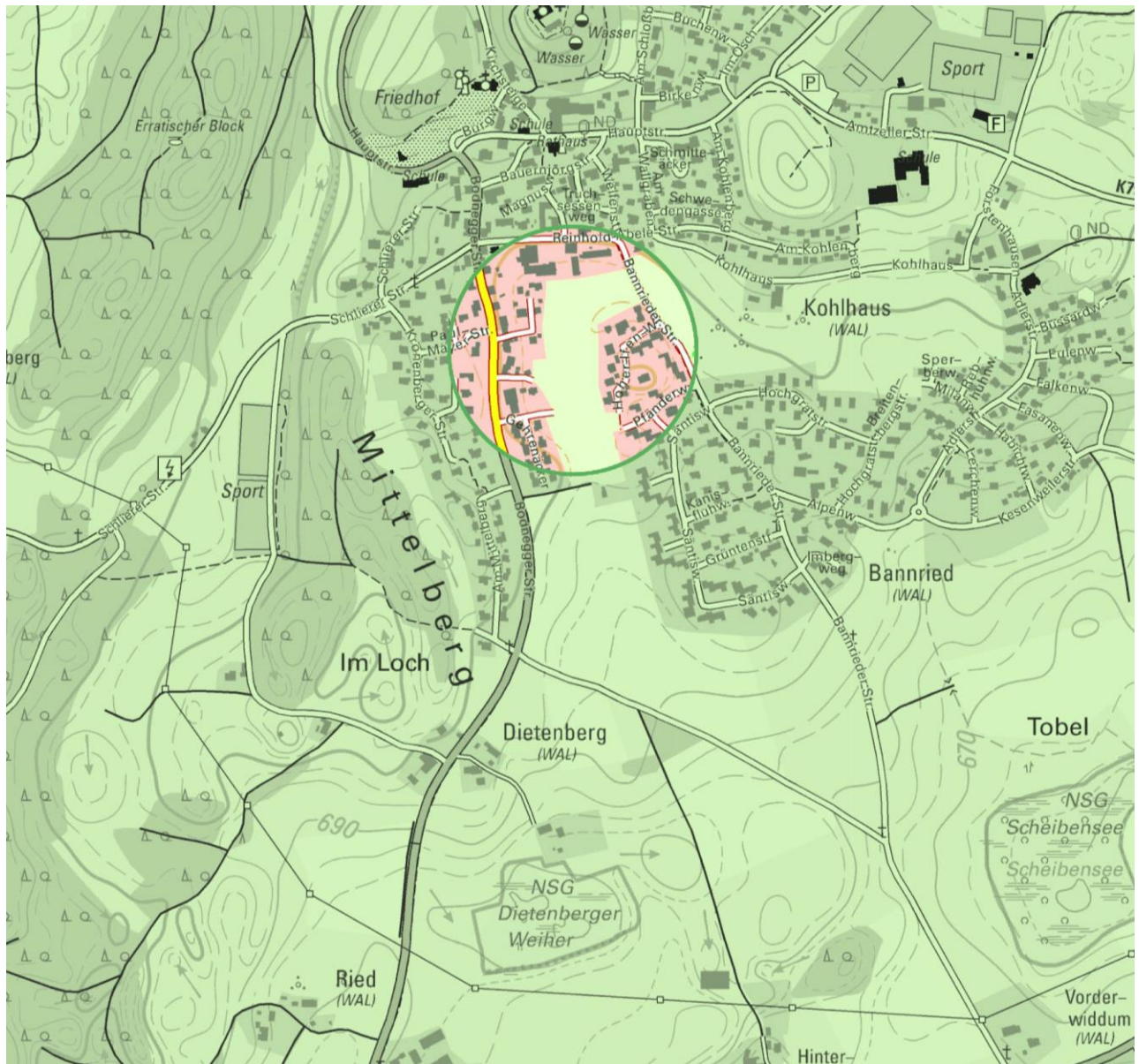




Gemeindeverwaltungsverband Gullen
12. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz"

Entwurf
Fassung **21.03.2023**
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	11
5	Begründung – Sonstiges	36
6	Begründung – Bilddokumentation	38
7	Verfahrensvermerke	40

- | | | |
|-----|-------------------------------|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) |

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Gemeindeverwaltungsverband Gullen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im westlichen Bereich des Hauptortes Waldburg. Im Westen befindet sich die "Bodnegger Straße". Im Osten grenzt Bestandsbebauung (Wohnbaufläche) an.

3.1.2.2 Der Änderungsbereich erstreckt sich im Norden über Wohnbaufläche (Planung) (W) und im Süden über Grünfläche (Planung). Der westliche Teilbereich ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt. Zudem befindet sich Altlast/altlastverdächtige Fläche in dem Änderungsbereich.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Altdorfer Wald als reine Waldlandschaft geprägt.

3.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich im Westen ein Bestandsgebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

3.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

3.2.2 Erfordernis der Planung

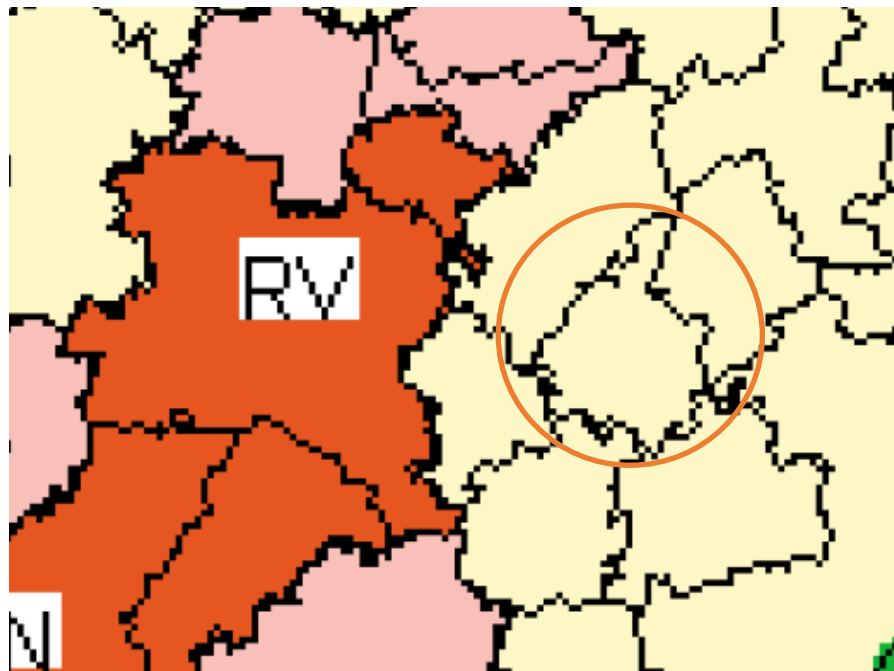
3.2.2.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen. Der Gemeinde liegt hierfür eine konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers vor, sodass sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich in Planung befindet. Die Darstellungen im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan widersprechen diesem Vorhaben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen, wird hierbei der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan Parallelverfahren nach BauGB geändert werden. Der Gemeindeverwaltungsverband Gullen sieht daher das Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2.3 Übergeordnete Planungen

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

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

3.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum



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

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Waldburg als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 3.3.5/Raumnutzungs-karte/Karte Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz). In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz)

"Grundwas- sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grund-
serschutzbe- wasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfüg-
reiche" barkeit einschränken oder gefährden. [...]

3.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen 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 (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

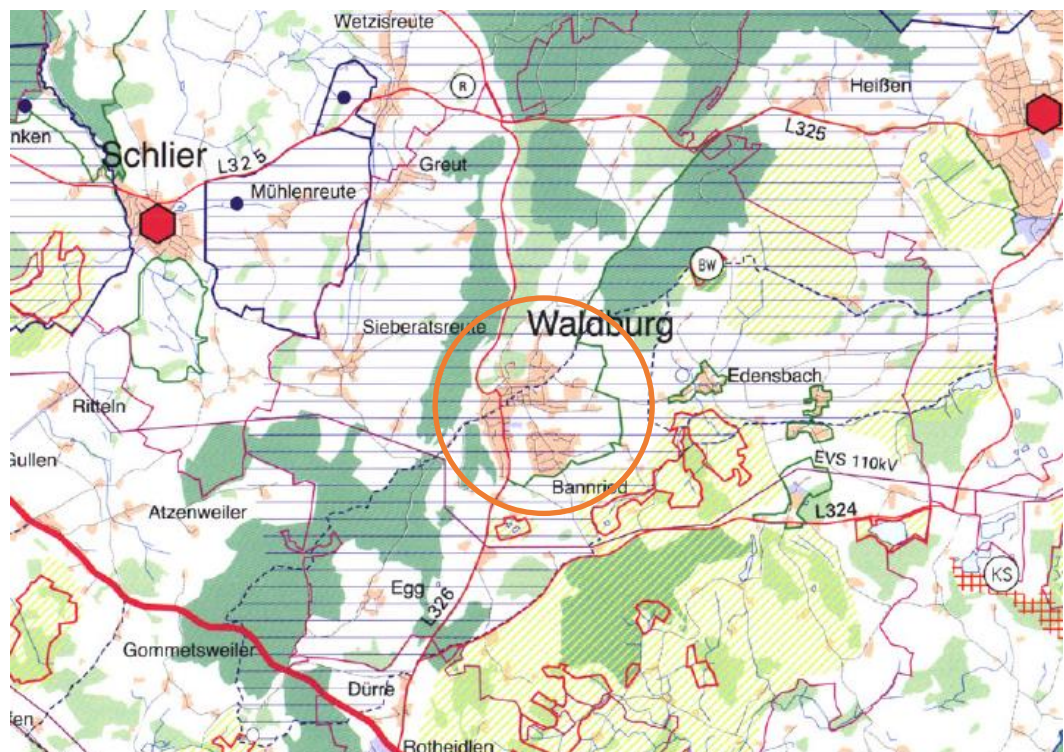
- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, [...], Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, [...] (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

Mittelbereich Ravensburg / Weingarten

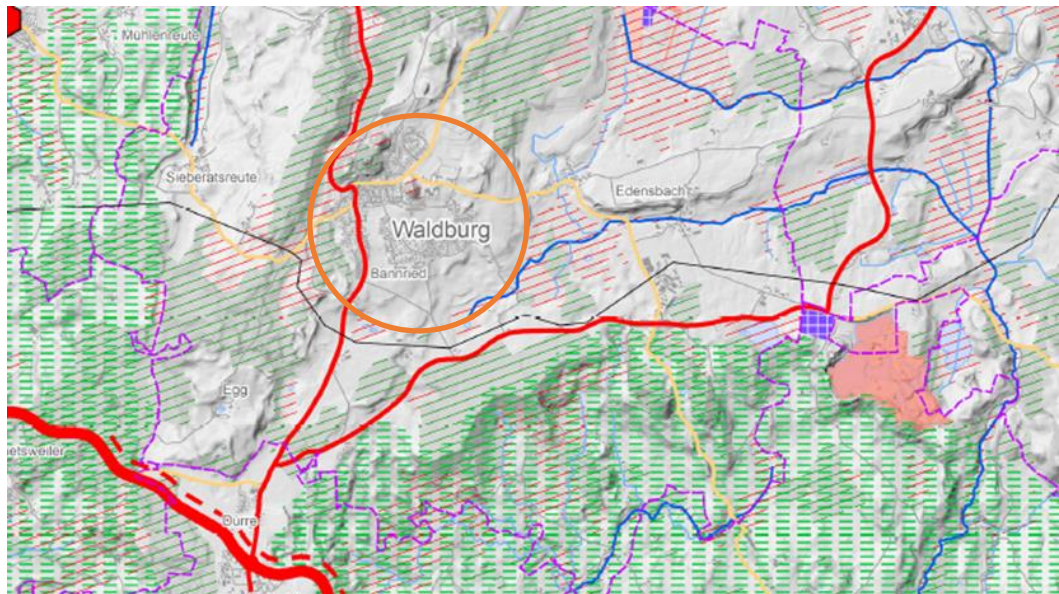
mit den Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende.
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:

Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))
- 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 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien sollen gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

- 3.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.2.3.6 Der Änderungsbereich liegt innerhalb des schutzbedürftigen Bereiches für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz). Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Arnegger“ wurden die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert. Die Festlegungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Arnegger“ sind zu beachten. In der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben ist dies jedoch nicht mehr enthalten.
- 3.2.3.7 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte



3.2.3.8 Ausschnitt aus der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben



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

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

3.2.4 Standortwahl, Entwicklung und Systematik der Planung

3.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in dem Gemeindeverwaltungsverband Gullen geprüft. Anlass für die Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers für den Planbereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde Waldburg befürwortet dieses Anliegen, da dies zur Stärkung des touristischen Standortes beiträgt.

Der Standort ist, neben der Verfügbarkeit, aus verschiedenen Gründen besonders geeignet. Zwar sind im Flächennutzungsplan bisher Wohnbauflächen in Planung und Grünflächen dargestellt. Tatsächlich wurde der Bereich jedoch früher als Gärtnerei benutzt und wurde aufgrund der bestehenden Altlasten über die Jahre nur wenig landwirtschaftlich genutzt. Diese Brachfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen entspricht dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt dem Flächenrecycling bei.

Es ist kein Standort ersichtlich, welcher unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen.

3.2.4.2 Bei der Fläche handelt es sich um eine ebene Fläche, die für eine städtebauliche Entwicklung gut geeignet ist. Die Fläche ist im Osten durch die "Bannrieder Straße" erschlossen und im Westen verläuft die "Bodnegger Straße". Ebenso ist die Fläche bereits überwiegend als Baufläche dargestellt. Außerdem weist die Fläche ein hohes Naherholungspotenzial auf, das derzeit noch

nicht genutzt wird. Aus diesem Grund eignet sich der Standort besonders für das geplante Vorhaben.

- 3.2.4.3 Die Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin koordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind somit gewährleistet.

3.2.5 Verkehrsanbindung

- 3.2.5.1 Westlich des Änderungsbereiches verläuft die "Bodnegger Straße" über welche ein Anschluss an das Verkehrsnetz besteht.
- 3.2.5.2 Die Zufahrtsstraßen sind ausreichend dimensioniert.

3.2.6 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 3.2.6.1 Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich die im Flächennutzungsplan dargestellt Altlast/altlastenverdächtige Fläche "04178 AS Gärtnerei Bodneggerstr.19/1". Im Jahr 1999 wurden zwei Öltanks entfernt und alle Schadensbereiche unter fachtechnischer Aufsicht durch Auskoffern entfernt und das verunreinigte Bodenmaterial entfernt. Im Bereich des Wasserbeckens mussten aus bautechnischen Gründen Restbelastungen verbleiben. Der Bericht zur Aushubüberwachung der Abbrucharbeiten der ehemaligen Gärtnerei liegt der Unteren Altlastenbehörde vor. Den Bauherren wird daher dringend empfohlen deutlich vor Baubeginn die Böden untersuchen zu lassen und falls erforderlich die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial zu planen.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

- 3.3.1.1 Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Norden als Wohnbaufläche (Planung) (W) und im Süden als Grünfläche (Planung) dargestellt. Der westliche Teilbereich ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt. Zudem befindet sich Altlast/altlastverdächtige Fläche in dem Änderungsbereich.

3.3.2 Inhalt der Änderung

- 3.3.2.1 Im Änderungsbereich wird fortführend "Sonderbaufläche (Planung), Wohnmobilstellplätze" dargestellt. Die Altlast/altlastverdächtige Fläche wird unverändert aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan übernommen.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Änderungsbereich anstelle von "Wohnbaufläche (Planung)" und "Grünfläche (Planung)" als "innerörtliche Grünfläche" zukünftig eine "Sonderbaufläche (Planung), Wohnmobilstellplätze" dargestellt werden.
- 4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland inmitten der Ortschaft von Waldburg. Es handelt sich um den Großteil des Flst.-Nr. 546 der Gemarkung Waldburg. Der zu ändernde Bereich grenzt westlich und östlich direkt an bestehende Bebauung an, westlich befindet sich eine "Mischbaufläche" und östlich eine "Wohnbaufläche". Auf der nördlich geplante Wohnbaufläche sollen seniorengerechte Wohnformen entstehen.
- 4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzungen zur Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen im Gemeindegebiet von Waldburg schaffen.
- 4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt 0,39 ha Sonderbaufläche.
- 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.2.1 Regionalplan:
- Waldburg liegt vollständig innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben. Der schutzbedürftige Bereich erstreckt sich großräumig zwischen Schlier im Westen, der Bundesstraße 32 im Süden und Vogt im Nordosten. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Arnegger" (Nr. 436115). Bei Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.11.1997 entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.
- Sonstige Flächen mit verbindlichen Aussagen und Zielen zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land- oder Forstwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in

keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der Änderungsbereich stellt im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Feststellungsbeschluss vom 20.04.2015, redaktionell geändert am 26.11.2015) als "Wohnbaufläche (Planung)" und als "innerörtliche Grünfläche (Planung)" dar. In dem Gebiet befindet sich eine Altlast/altlastverdächtige Fläche.

Der Landschaftsplan der Gemeindeverwaltungsverband Gullen (Fassung vom 12.05.2014) stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Untergrenzfläche dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte innerörtliche Grünfläche wird im Landschaftsplan ebenso dargestellt. Des Weiteren liegt der Änderungsbereich innerhalb einer im Moorkataster (Baden-Württemberg) kartierten Fläche. Die nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Fläche wird als landwirtschaftliche Grenzfläche dargestellt. Südlich des Änderungsbereichs wird ein Teil der innerörtlichen Grünfläche als Streuobstwiese dargestellt.

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

Südlich des Änderungsbereichs, in einem Abstand von etwa 670 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus kleineren Seen, verschiedenen, teils bewaldeten Moor-Lebensraumtypen, Pfeifengrasweiden, Fechte Hochstaudenfluren und Magere Flachland-Mähwiesen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass der Änderungsbereich durch die südlichen Gehölze auf der bestehenden innerörtlichen Grünfläche sowie durch die bestehende Bebauung vollständig von dem FFH-Gebiet abgeschirmt ist. Es bestehen keine direkten Blickbeziehungen. Die Hauptwindrichtung kommt von Südwesten. Zusammen mit der bestehenden und geplanten Nutzung ist daher nicht davon auszugehen, dass das FFH-Gebiet durch Stickoxid-Einträge aus dem Vorhaben beeinträchtigt wird. Bei Berücksichtigung der im Rahmen der guten fachlichen Praxis festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Gehölze Waldburg", Nr. 1-8224-436-6654) liegt etwa 260 m westlich des Änderungsbereiches. Ein weiteres Biotop ("Gehölze bei Dietenberg II", Nr. 1-8224-436-6653) liegt südwestlich ca. 380 m entfernt.
- Östlich des Änderungsbereich ca. 270 m entfernt liegt ein flächenhaftes Naturdenkmal (Drumlin "Kohlenberg", Nr. 8436-079-2808).

- Ca. 400m entfernt erstreckt sich am südlichen und östlichen Rand von Waldburg das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072)
- Das nächste Naturschutzgebiet ("Dietenberger Weiher", Nr.4.062) liegt etwa 670m südlich des Änderungsbereichs.
- Aufgrund der Entfernung zu den Biotopen und anderen Schutzgebieten und der zwischenliegenden bestehenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können.
- Über den südlichen und östlichen Teil von Waldburg und somit über den Änderungsbereich erstreckt sich das Wasserschutzgebiet "WSG Arnegger" (Nr.: 436115) mit der Zone III B. Sofern die geordnete Abfall- und Abwasserentsorgung gewährleistet wird, ist das Wasserschutzgebiet von der Änderung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Bestandteil des Fachplans "Landesweiter Biotopverbund" von Baden-Württemberg. Durch den Bereich oder direkt angrenzend verläuft kein Kernraum, Kernfläche oder Suchraum. Ca. 100m östlich befindet sich eine als Kernfläche mittlerer Standorte kartierte Streuobstwiese. Zwischen der Streuobstwiese und dem zu ändernden Bereich besteht bereits eine Wohnbebauung. Von der Änderung wird die Kernfläche nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

- Beim Änderungsbereich mit einer Größe von insgesamt etwa 0,39ha handelt es sich um eine strukturarme Grünlandfläche im nördlichen Teil, um eine Gehölzgruppe im südlichen Teil sowie in zentraler Lage einen künstlich angelegten Tümpel mit 8x20m. Infolge der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und den bestehenden Altlasten fand über die Jahre nur wenig landwirtschaftliche Nutzung statt. Das Grünland ist geprägt durch einen artenarmen Vegetationsbestand aus Fettwiesenarten

und einzelnen Feuchtezeigern. Insgesamt weist der Änderungsbereich eine mittlere Artenvielfalt auf.

- Nördlich grenzt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an, im Süden ragt die Gehölzgruppe über den zu ändernden Bereich hinaus, dahinter liegt eine weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Westlich und östlich schließt Wohnbebauung an den Änderungsbereich an, westlich ist der Bereich über die "Bodnegger-Straße" erreichbar. Durch die angrenzende Wohnbebauung ist der zu ändernde Bereich bereits vorbelastet. Zum einen aufgrund von optischen Störungen/Irritationen und durch Lärm von Freizeitgeräuschen z.B. Rasenmäher und zum anderen durch Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden u.a..
- Die Gehölze und Bäume bieten verschiedene Strukturen, die beispielsweise Greifvögeln als Ansitzwarte dienen und vielen Insekten einen Lebensraum bieten, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung im Mai 2021 konnten ubiquitäre Arten wie die Mönchsgrasmücke und das Rotkehlchen festgestellt werden. Allgemein ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich und dessen Umfeld siedlungstypische und störungstolerante Arten vorkommen (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Fassung vom 23.11.2021)
- Der stark verkrautete Tümpel zentral im Änderungsbereich bietet einen geeigneten Lebensraum für eine Vielzahl von Amphibien. In diesem Teich konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung im Mai 2021 mehrere Amphibienarten (Bergmolch, Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch) nachgewiesen werden. Genaue Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.
- Eine detaillierte botanische Bestandsaufnahme wurde durchgeführt, da durch die potentiell vorkommenden Moorböden hochwertige Vegetationsgesellschaften nicht ausgeschlossen werden können. Es konnten jedoch keine hochwertigen Pflanzengesellschaften festgestellt werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der südliche Teil der Änderungsbereich zu den Würmzeitlichen Moränensedimenten. Im Gebiet stehen, gemäß der Geologischen Karte des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M1:50.000), die Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an,

dabei handelt es sich um fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Im nördlichen Teil handelt es sich um Niedermoore, der Untergrund besteht aus Niedermoortorf, häufig zersetzt und erdig, lokal schluffig-tonig, Übergang in Anmoor oder Mudde, z.T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen, dunkelbraun bis schwarzbraun. Westlich des Änderungsbereichs steht die Kißlegger-Subformation an, diese können randlich im zu ändernden Bereich vorkommen. Dabei handelt es sich um Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall, z.T. als Kamesterrassen und Oser ausgebildet.

- Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich im südlichen Teil laut Bodenkarte (M1:50.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern gebildet. Aus den Niedermooren im nördlichen Teil bildeten sich mäßig tiefe bis tiefe Niedermoore aus Torf über Mudden und Beckensedimenten.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden im südlichen Teil keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Im nördlichen Teil hingegen kommen den Böden eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im südlichen Teil mit hoch (3) und im nördlichen Teil mit gering bis mittel (1,5) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden im südlichen Teil unter landwirtschaftlicher Nutzung eine hohe Bedeutung (3,0) zu, im nördlichen Teil eine sehr hohe Bedeutung (4,0).
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im südlichen Teil eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu, im nördlichen Teil eine mittlere Bedeutung (2,0).
- Insgesamt kommt den Böden im südlichen Teil eine hohe (3,17) und im nördlichen Teil eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) zu.
- Der Änderungsbereich ist bis auf den künstlich angelegten Tümpel, überwiegend unversiegelt, die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
- Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich die Altlast/altlastenverdächtige Fläche "04178 AS Gärtnerei Bodneggerstr. 19/1". Nach Informationen der Unteren Altlastenbehörde des Landratsamtes Ravensburg befand sich auf der Fläche bis 1988 eine Gärtnerei. Bei durchgeführten Umbaumaßnahmen im Jahre 1990 wurden zwei Öltanks und zwei

Schächte vorgefunden. Die Tanks wurden ausgebaut, alle Schadensbereiche unter fachlicher Aufsicht durch Auskoffnung entfernt und das verunreinigte Bodenmaterial entsorgt. Dennoch mussten im Bereich des künstlich angelegten Tümpels (Wasserbecken) aus bautechnischen Gründen Restbelastungen verbleiben. Aus altlastentechnischer Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf, die Bewertung des Altstandortes erfolgte in B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz.

- Die südlichen Flächen des Änderungsbereichs sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss gerechnet werden. Die nördlichen Niedermoorböden weisen jedoch möglicherweise keine ausreichende Tragfähigkeit für eine Bebauung auf. Es ist mit kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Hier muss voraussichtlich ein teilweiser Bodenaustausch von hochwertigen, nichtwiederherstellbaren Niedermoorböden vorgenommen werden. Im Bereich der randlich vorkommenden tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsböden der Kißlegger-Subformation ist mit oberflächennahen saisonalem Schwinden (bei Austrocknung) und Quelle (bei Wiederbefeuchtung) zu rechnen. Außerdem enthalten die altlastverdächtigen Böden möglicherweise erhöhte Stoffgehalte, die eine Verwertung des Bodenaushubs erschweren könnten.
- Insgesamt kommt dem Änderungsbereich aufgrund der bestehenden Versiegelung (Tümpel) und der Vorbelastung durch Altlasten eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die 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.

- Mittig im Änderungsbereich befindet sich ein künstlich angelegter, stark verkrauteter Tümpel (Wasserbecken). Andere Oberflächengewässer kommen nicht vor. Der Tümpel stellt ein Lebensraum für Amphibien dar.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Die Durchlässigkeit der anstehenden Braunerden-Parabraunerden im südlichen Änderungsbereich ist mittel, bis stellenweise hoch. Die nördlich anstehenden Niedermoorböden sind nur gering durchlässig, aufgrund dessen ist jahreszeitlich bedingt mit teils hoch anstehenden Grundwasserständen zu rechnen.
- Aufgrund der Altlast/altlastverdächtigen Fläche innerhalb des Änderungsbereichs kann ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe 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 Änderungsbereichs mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsbereich führt.

- Im Änderungsbereich fallen durch das bestehende Wohnhaus bereits Abwasser an.
- Aufgrund der ebenen Topografie und der mittleren bis stellenweise hohen Wasserdurchlässigkeit im südlichen Teil des Änderungsbereich ist dort nicht mit Staunässe oder Oberflächenwasser zu rechnen. Im nördlichen Bereich weisen die Niedermoorböden eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, dies kann zum Auftreten von Staunässe und Oberflächenwasser bei Starkregen führen.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,8°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei durchschnittlich 1.380 mm.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölzgruppe Frischluft produziert. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nördlich des Änderungsbereichs kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Durch die Lage im ländlichen Raum ist insgesamt davon auszugehen, dass nur eine sehr geringe Vorbelastung der Luft vorliegt.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Waldburg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Das Landschaftsbild in der Gemeinde Waldburg zeichnet sich überwiegend durch kleinteilige Strukturen wie Streuwiesen, eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland mit vielen Feldhecken auf den Flurgrenzen, kleinen Feuchtbiotopen und hauptsächlich kleine Ortschaften/Weiler mit eingewachsenen Grünstrukturen an den Ortsrändern aus.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine relativ ebene, teils landwirtschaftlich genutzte Fläche in zentraler Ortslage im Hauptort Waldburg. Südlich befindet sich eine kleinere Gehölzgruppe. Durch die umliegende Bestandsbebauung ist der Änderungsbereich nur bedingt bis gar nicht einsehbar. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertige Elemente.
- Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung. Östlich der Fläche befindet sich im Anschluss an die direkt angrenzende Wohnbebauung ein kurlandschaftlich wertvolles Element in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Nördlich ca. 450m entfernt befindet sich das "Schloss Waldburg". Die Burg wurde auf einem Drumlin errichtet, wodurch sich ein guter Ausblick in die Landschaft über Waldburg in Richtung Alpen ergibt. Auch der Änderungsbereich ist von der Burg aus deutlich einsehbar.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Es führten keine Wege hindurch. Der überplante Bereich besitzt eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Anwohner nutzen die angrenzenden Flächen vor allem für Spaziergänge mit ihren Hunden.
- Die Grünfläche mit den südlichen Gehölzen hat eine geringe Rolle für die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im innerörtlichen Bereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Kulturhistorische bedeutsame Landschaftsteile liegen ebenfalls nicht im Änderungsbereich oder angrenzend. Ca. 440m nördlich befindet sich das regionalbedeutsame Kulturdenkmal "Schloss Waldburg".
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.167-1.169 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt der Änderungsbereich innerhalb des Wasserschutzgebietes "WSG Arnegger" (Nr. 436115) in der Zone III B. Der Untergrund der zu ändernden Flächen ist aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Bei Bohrtiefen größer als 175 m besteht die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgas austritt. Zudem ist ein Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser möglich.

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 Änderung des Flächennutzungsplans sowie der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichten Bebauung wird das Grünland und das südliche Feldgehölz wie bisher im Flächennutzungsplan festgelegt als "Fläche für Wohnbebauung (Planung)" und als "innerörtliche Grünfläche (Planung)" entwickelt.

Solange die Wohnbebauung (Planung) im Änderungsbereich nicht umgesetzt wird, ändert sich nichts an der biologischen Vielfalt. 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes besteht nicht.
- 4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB):
- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes, der Gehölzgruppe und des Tümpels vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich bereits östlich und westlich von Bebauung umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
 - 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 Lebens-

räume wird sich erhöhen (Grünflächen, Gehölze, Begleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume wenig Raum. Ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes auszuschließen, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Die zu rodenden Gehölze sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Der künstlich angelegte Tümpel (Wasserbecken) wird von einigen besonders geschützten Amphibienarten als Fortpflanzungsstätte genutzt. Um erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu vermeiden, wurden als Alternative vorgeschlagen, den Tümpel in der späteren verbindlichen Planung auf Ebene der Bauleitplanung zu integrieren oder in Form eines Ersatzgewässers mit gleicher Flächengröße zu ersetzen. (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 23.11.2021).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Ersatz des Tümpels und der Gehölzgruppe) können im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung gestellt werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Als Eingrünung und als Ersatz für die Gehölzgruppe sollte um den Wohnmobilstellplatz eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden, um den Lebensraumwert der Fläche zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Dies verbessert das Lebensraumangebot 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 sollte festgesetzt werden, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00m verwendet werden dürfen und diese bedarfsgerecht gesteuert werden müssen. Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 23.11.2021 aufgeführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die auf die Änderung des Flächennutzungsplans folgende verbindliche Bauleitplanung hat eine Überplanung/Überbauung derzeit offener Böden zur Folge. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Bodenabtragungen und -aufschüttungen sowie damit verbundene Veränderung des ursprünglichen

Bodenprofils und -reliefs sind aufgrund des ebenen Geländes voraussichtlich nicht erforderlich. Die geplante Änderung schafft die Voraussetzung für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entstehende Versiegelung, diese 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 Sondergebiet mit geplantem Wohnmobilstellplatz handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering.

- Das von der Änderung betroffene Dauergrünland ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz im nördlichen Bereich als Grenzfläche, südlich als Untergrenzfläche und anschließend als Vorrangflur der Stufe II eingestuft. Dies trifft allerdings auf 97 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemeinde zu, sodass ein Alternativstandort Böden ähnlicher Güte treffen würde. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Die Änderung könnte aufgrund eines teilweise wenig tragfähigen Untergrundes im Bereich der Niedermoorböden mit erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden sein. Auch bei möglichen randlichen Vorkommen der Kißlegger-Subformation kann es durch Quellungen und Austrocknungen zu Problemen bezüglich der Gründung kommen. Dies ist insbesondere bei einer nachfolgenden Planung für die Eignung als Wohnmobilstellplatz zu beachten.
- Vor dem Hintergrund der dokumentierten Restbelastungen der Altlast/altlastenverdächtige Fläche "Gärtnerei Bodnegger Str. 19/1" sind zukünftige, in den Untergrund eingreifende Baumaßnahmen unter Aufsicht eines geeigneten Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Ein Fachbauleiter Altlasten ist dann verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Bodenmaterial und dessen ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung sowie für die Einhaltung aller maßgeblichen Prüfwerte nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung. Es wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dringend empfohlen vor Baubeginn eine geotechnische Untersuchung zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf ihre Tragfähigkeit (Niedermoorböden) und die Altlast/altlastenverdächtige Fläche auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen. So kann frühzeitig auf mögliche Erschwerisse bezüglich des Untergrundes reagiert werden und eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind 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, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und der Einbeziehung einer bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Diese wird auch im Hinblick auf die hochwertigen, nicht wiederherstellbaren Niedermoorböden empfohlen. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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 aufgrund des möglicherweise geringen Grundwasserflurabstandes nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Neuversiegelung wird jedoch aufgrund der geplanten Nutzung moderat ausfallen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Die Niedermoorböden im nördlichen Teil des Änderungsbereiches sind nur schwach durchlässig, die Böden im südlichen Teil hingegen mittel bis stellenweise hoch.

- Es wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen vor Baubeginn eine geotechnische Untersuchung zu beauftragen und den Grundwasserflurabstand zu prüfen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, 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 nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sollte vorsehen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt durch Retentionsbecken abgeleitet werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ermöglichte zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Vogt-Waldburg zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept zur Ableitung oder Versickerung des auftretenden Niederschlagswasser auszuarbeiten.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von den nordwestlich und nördlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch die Straßenentwässerung aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen im Bereich der Baufläche kommen kann.

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

- Die Kaltluftentstehung wird bei Durchführung der Änderung auf der bestehenden Grünfläche unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des geplanten Wohnmobilstellplatzes und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Durch die Rodung einiger Gehölze im südlichen Teil des Änderungsbereichs verringert sich die Frischluftproduktion geringfügig. Da der Großteil der Gehölzgruppe jedoch bestehen bleibt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Rodung der Gehölze zu rechnen.

- Aufgrund des ebenen Geländes und der blockierenden Gehölzgruppe im südlichen Teil des Änderungsbereichs werden keine relevanten Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des Änderungsbereichs nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Bodnegger Straße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Der parallel aufgestellte Bebauungsplan des Wohnmobilstellplatzes führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß durch An- und Abfahrten der Wohnmobile. Insgesamt sind von der geplanten Bebauung Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) sollten im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind bei Durchführung der Baumaßnahme vorzusehen.
- Auch im Änderungsbereich kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Ortsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da eine charakteristische Grünfläche im zentralen Bereich von Waldburg verloren geht. Zudem kann es zu kleineren Einschränkungen der Blickbeziehungen zur Ortsbildprägenden Burg geben.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild zu treffen. So wird sichergestellt, dass eine ausreichende Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote).

Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, soll auch die Gehölzgruppe im südlichen Teil so weit wie möglich erhalten oder ersetzt werden. 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 sollen zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen werden. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche ermöglicht, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.

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

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

- Die Grünfläche und die Gehölze gehen verloren. Die bereits beeinträchtigte Naherholungsfunktion des Änderungsbereichs geht vollständig verloren. Die Straße und somit die Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch den geplanten Wohnmobilstellplatz eine Beeinträchtigung. Durch die Pflanzung neuer Bäume können mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden.
- Die Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 06.07.2022 kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts an allen Einwirkorten eingehalten werden. Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 17 dB(A) unterschritten. Nachts treten die höchsten Beurteilungspegel an IP 2, dem Wohnhaus des Betreibers des geplanten Wohnmobilstellplatzes auf. Hier werden die zulässigen Werte um mindestens 2 dB(A) unterschritten. In der weiteren Umgebungsbebauung werden die zulässigen Werte um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Im näheren Umfeld der Einwirkorte befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, von denen Lärmimmissionen im Nachtzeitraum zu erwarten sind. Somit liegt keine gewerbliche Vorbelastung vor. Die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der An- und Abfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum werden ebenfalls erfüllt. Hinsichtlich der Spitzenpegelbetrachtung im Nachtzeitraum werden die zulässigen Werte an allen Einwirkorten um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Um die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums am östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, ist die Umsetzung eines Lärmschutzwalls erforderlich, der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufzunehmen ist. Weiterhin ist eine lärmschutztechnische Bestimmung erforderlich, wonach dafür Sorge zu tragen ist, dass im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr Nachtruhe auf dem Wohnmobilstellplatz gilt. Die Zu- und Abfahrt zu den Wohnmobilstellplätzen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke oder eine Beschilderung) auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Mit Umsetzung des Lärmschutzwalls und der lärmschutztechnischen Bestimmungen sind keine Konflikte aufgrund von

Gewerbelärm zu erwarten und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sind gesichert.

- 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 im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg 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 der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung 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) zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige 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".
- Zu den Lärmemissionen aus dem zu ändernden Bereich: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- 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 d d 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. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der Grünfläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb des geplanten Wohnmobilstellplatzes sind zwar keine bestimmten Techniken und Stoffe geregelt, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der geplanten Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage des Wohnmobilstellplatzes (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 Änderung 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.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

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

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

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.
- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (als Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Einschränkung zur Pflanzung nicht heimischer Sträucher auf maximal 5 % der Grundstücksfläche (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, 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 Arten/Lebensräume (Verlust Grünland, Gehölze und Amphibientümpel) und Boden (großflächige Versiegelung).

Der Ausgleich wird voraussichtlich zum Großteil innerhalb des Geltungsbereiches auf dem östlichen Teil des Flst.-Nr. 546 erbracht. Hier wird sowohl der Eingriff in die Lebensräume als auch in die Gehölze und die Fläche allgemein erbracht.

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung einer Sonderfläche ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auf Bebauungsplanenebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb sowie außerhalb des Änderungs Geltungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Der Standort des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Bebauungsplan-Verfahren "Wohnmobilstellplatz". Die überplanten Flächen im Bereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes stellen bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven und öffentliche Grünflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein Lückenschluss zu den umgebenden Wohnbaugebieten östlich und westlich des Änderungsbereichs. Es handelt sich somit um eine kleinflächige Ergänzung einer bestehenden Bebauung in zentraler Ortslage.

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

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

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

- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
 - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds im Änderungsbereich vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 4.3.2.1 Die Gemeinde Waldburg wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.3.1 Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Waldburg ("Wohnmobilstellplatz") wird südlich des Ortskerns von Waldburg eine Sonderbauflächen "Wohnmobilstellplatz" (Planung) anstelle einer "Wohnbaufläche für seniorengerechte Wohnformen (Planung)" und "innerörtlicher Grünfläche (Planung)" dargestellt.
- 4.3.3.2 Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Ortslage. Es handelt sich dabei um eine wenig landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit einem künstlich angelegten Tümpel (Wasserbecken) und einer Gehölzgruppe im südlichen Teil. Östlich und westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, die im Flächennutzungsplan im Osten als "Wohnbaufläche (W)" und im Westen als "Mischbaufläche (M)" dargestellt wird. Östlich wird der Änderungsbereich durch die "Bodnegger-Straße" erschlossen. Im Norden schließt eine landwirtschaftlich genutzte Mähwiese an, die im bestehenden Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche für seniorengerechten Wohnraum (Planung)" dargestellt

wird. Die südlich über den Änderungsbereich hinausgehenden Gehölze werden im Flächennutzungsplan als "innerörtliche Grünfläche (Planung)" dargestellt.

Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Grünland, Tümpel, Gehölze und Niedermoorböden).

- 4.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.
- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung des Grünlands, des Tümpels und der Gehölze sowie beim Schutzgut Boden durch den zu erwartenden erheblichen Eingriff in die Niedermoorböden im nördlichen Bereich. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden (z.B. Festsetzungen von Baumpflanzungen im Änderungsbereich, Festsetzungen zur Verlegung des Tümpels, überwiegende Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und untergeordneten Wegen).
- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.
- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Änderung wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ist aufgrund der bestehenden Darstellung von Wohnbauflächen und innerörtlichen Grünflächen im Flächennutzungsplan bereits jetzt die Umsetzung von Wohnbebauung im nördlichen Änderungsbereich mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild möglich.
- 4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes 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 Waldburg)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Waldburg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Februar 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zu Geotechnik, zu bodenkundlichen Untersuchung und zu allgemeinen Hinweisen), des Regierungspräsidium Tübingen (zu Zielen der Raumordnung, Moorböden, Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung), Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (keine Bedenken), des Landesamtes für Denkmalpflege (zur archäologischen Denkmalpflege) sowie des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz (zu Nicht-Betroffenheit von Natura 2000- und Naturschutzgebieten, Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, Erfordernis eines Umweltberichtes und Biotopverbund), Sachgebiet Bodenschutz (zu Belange des Umweltschutzes, Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzgl. Schutzgut Boden, Bodenschutzkonzept, bodenkundliche Baubegleitung, Bodenbeeinträchtigungen, Gärtnerei, Schutz der Moorböden und alternative Standorte), Sachgebiet Immissionsschutz (zu Lärmemissionen und zum Schallschutz), Sachgebiet Altlasten (zu Altlast "Gärtnerei Bodnegger Str. 19/1" Flst.-Nr. 4178), Sachgebiet Grundwasser (zum Wasserschutzgebiet "Arnegger", zum Grundwasserschutz und Abfall- und Abwasserentsorgung) sowie des Sachgebietes Gewerbeabwasser (zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, Umgang mit Abfällen und Abwasser, Entsorgung des auftretenden Niederschlagswassers, Versickerung, Einleitung in oberirdische Gewässer und Möglichkeiten der Überwindung)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 23.11.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsbereichs)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom

06.07.2022 (zu den erwartenden Lärmimmissionen auf die Umgebungsbebauung, der aktiven Lärmschutzmaßnahme innerhalb des Änderungsbereichs und den lärmschutztechnischen Bestimmungen)

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,50 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbaufläche (Planung) (W)	Sonderbaufläche (Planung), Wohnmobilstellplätze	0,27 ha
Mischbaufläche (M)	Sonderbaufläche (Planung), Wohnmobilstellplätze	0,11 ha
Grünfläche (Planung)	Sonderbaufläche (Planung), Wohnmobilstellplätze	0,12 ha

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz

5.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW, Biberach

5.1.2.4 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 21.03.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.03.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Verbandsversammlung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandsversammlung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 30.03.2023 enthalten):

- Ergänzung des Begriffes "Wohnmobilstellplätze" bei der allgemeinen Zweckbestimmung der Sonderbaufläche
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick auf den nördlichen
Änderungsbereich
(Blickrichtung nach Süd-
westen)



Blick auf die Eingriffsflä-
che und die Gehölz-
gruppe im südlichen Än-
derungsbereich (Blick-
richtung nach Süden)



Blick auf die Eingriffsflä-
che und die Gehölz-
gruppe im südlichen Än-
derungsbereich (Blick-
richtung nach Süden)



Blick auf den nördlichen
Änderungsbereich
(Blickrichtung Südosten)



Blick auf den gesamten
Änderungsbereich
(Blickrichtung Süden)



Blick auf das Schloss
Waldburg nördlich des
Änderungsbereich
(Blickrichtung Norden)



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom über die Entwurfsfassung vom

Gullen, den

.....
(Katja Liebmann, Verbandsvors)

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

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

Ravensburg, den

.....
(Landratsamt Ravensburg)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gullen, den

.....
(Katja Liebmann, Verbandsvors)

Plan aufgestellt am: 09.08.2022

Plan geändert am: 21.03.2023

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

Projektkoordination	R. Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	S. Edelmann

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

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