



Gemeinde Fronreute
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet
Fronhofen-Möllenbronn" sowie Teilaufhebung des vorhabenbezoge-
nen Bebauungsplanes "Kieswerk Fronhofen" und die örtlichen Bau-
vorschriften hierzu

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

1.1 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" sowie Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kieswerk Fronhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 21.09.2020 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" sowie Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kieswerk Fronhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kieswerk Fronhofen" besteht bereits Baurecht. Allerdings werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes so geändert, dass anstatt eines LKW-Stellplatzes mit wassergebundener Decke eine private Grünfläche entstehen soll. Dies entspricht einer Aufwertung der Fläche. Im Gegensatz dazu steht die Überplanung von 36 m² einer bestehenden Ausgleichsfläche in Form eines Feldgehölzes. Auch hier wird mit der vorliegenden Planung eine private Grünfläche festgesetzt, diese soll jedoch in Zukunft der Entwässerung dienen, was insgesamt eher einer Abwertung entspricht. Das Plangebiet wird bereits jetzt gewerblich genutzt. Vor der aktuellen Nutzung als Lagerfläche wurden im Plangebiet großflächige Abgrabungen vorgenommen und das ursprüngliche Bodenprofil zerstört. Im Anschluss wurde die Fläche zu einem Großteil versiegelt. Für die Bewertung des Schutzgutes Boden wurde deshalb für die bereits vollständig versiegelten Flächen eine Bewertung von 0 (0-0-0) und für die noch nicht versiegelten, jedoch beeinträchtigten Flächen eine Bewertung von 1 (1-1-1) angenommen. Für die Bewertung des Schutzgutes Arten/Lebensräume und die Biotoptypenkartierung wurde der langfris-

tige Zustand der Fläche als asphaltierte Betriebsfläche zugrunde gelegt. Zwar bestehen im Plangebiet temporär Aufschüttungen, die z.T. auch mit Pflanzen bewachsen sind (siehe Beschreibung zum Schutzgut im Umweltbericht), diese verändern sich jedoch stetig und sind mit Ende des Jahres 2020 vollständig durch den Pächter aus dem Plangebiet zu entnehmen.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 18.012 Ökopunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 104/4 und 120 der Gemarkung Fronhofen kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Herstellung einer Feldhecke, die die bestehenden Teilflächen und Feldhecken des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Feldhecke südlich Schlupfen, Gewinn Tobeläcker" (Nr. 1-8123-436-0010) verbindet, Anlage eines Pufferstreifens zwischen der Feldhecke und den benachbarten Äckern.

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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 Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Ergänzend zur koordinierten Stellungnahme ist auf Grund der geringen Distanz von ca. 80 m zum FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023341), dem Vogelschutz "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher" (Nr. 8123441) und dem Naturschutzgebiet "Blinder See" (Nr. 4.083) ein Stickstoffgutachten sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Mögliche Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung auf dem Plangebiet der umliegenden sensiblen Bestandteile der Natur (u.a. Moorwälder) sollen somit festgestellt werden. Eine Kontingenzierung der gewerbebetreibenden Betriebe zum Stickstoffausstoß ist daraufhin zu erwarten. Der zu tätige naturschutzfachliche Ausgleich wird im weiteren Verlauf der Planung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert. Eine Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung wurde im Nachgang zur frühzeitigen Behördenunterrichtung am 30.07.2019 durchgeführt. Es

konnten dabei vier Zauneidechsen gesichtet werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden weitere Kartierungen durchgeführt. Sofern Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, findet eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Mögliche Ausgleichsflächen sind laut Hr. Bechinger (Vorhabenträger) im südlichen Bereich des Plangebietes vorzufinden.

Weitere Vorgehensweise:

Durchführung von Habitatstrukturkartierungen sowie Abstimmung möglicher Ausgleichsflächen; Prüfung einer FFH-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens; Durchführung einer orientierenden Altlastenuntersuchung; Einholung des Stickstoffgutachtens; Ermittlung und Abstimmung des nötigen naturschutzfachlichen Ausgleiches

Stellungnahme vom 09.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

III. Naturschutz

Hinsichtlich des Textteils des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Frondorf-Möllenbronn" erlauben wir uns Nachfolgendes zu bemerken:

Unter Punkt 2.17 wird eine insektenschonende Beleuchtung festgesetzt. Jedoch wurde versäumt, Aussagen zur Lichtfarbe zu treffen. Unter Punkt 8.2.4.3 wird diesbezüglich folgende Festsetzung getroffen: "Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht. Wir empfehlen die Aufnahme einer entsprechenden Formulierung unter Punkt 2.17 aufzunehmen."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur insektenschonenden Beleuchtung wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird in Bezug auf die Lichtfarbe wie vorgeschlagen konkretisiert.

Stellungnahme:

Bei Punkt 5.12 regen wir eine verbindliche Formulierung an ("Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern. Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Hinsichtlich Punkt 4.3 regen wir ebenfalls eine verbindliche Formulierung an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Formulierung aus dem Hinweis zu "Natur- und Artenschutz" zum Thema Außenbeleuchtung wird in die Festsetzung zu Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken integriert. Der Hinweis zur Ausführung von Zäunen wird nun als Festsetzung verbindlich aufgeführt.

Zudem wird die Anregung hinsichtlich der Beleuchtung von Werbeanlagen berücksichtigt, so dass eine nächtliche Beleuchtung nicht zulässig ist.

Stellungnahme:

Zu Punkt 8.2.4.15 bemerken wir hinsichtlich der als Ausgleichsmaßnahme geplanten Heckenpflanzung auf der Grenze zweier Flurstücke Folgendes: Dort heißt es, dass "die beiden Flächen werden momentan als Acker genutzt." Dies ist prinzipiell korrekt, sofern man die Gesamtflächen betrachtet. Jedoch befindet sich dort, wo die Heckenneupflanzung erfolgen soll, entlang der Grenze der Flurstücke explizit kein Acker, sondern ein Feldrain auf einer Böschung. Die Bilanzierung der generierbaren Ökopunkte unter 8.2.4.16 ist daher aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde zu überprüfen. Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde wäre als Bestandsbiotop nicht "Acker" mit einem Biotopwert von 4 heranzuziehen, sondern wahrscheinlich entweder "Nitrophytische Saumvegetation" (Biotopwert 12) oder "Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation". Wir regen daher die nochmalige Erfassung des Bestandsbiotop vor Ort sowie eine Neubewertung und Anpassung der Bilanzierung an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Ausgleichsmaßnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme:

Hinsichtlich des Artenschutzrechtlichen Gutachtens des Büro Sieber nehmen wir wie folgt Stellung:

Die zur Erfassung von Vögeln, Reptilien und Amphibien angewandte Methodik weist gravierende Mängel auf. Die Begehungstermine zur Vogelerfassung begannen erst im Mai 2020 und damit deutlich zu spät um bestimmte Artengruppen, wie zum Beispiel Spechte, optimal nachzuweisen.

Die Erfassungstermine für die Reptilien liegen hingegen deutlich zu spät im Jahr (Mitte September bis Ende Oktober). Zu diesem Zeitpunkt muss davon ausgegangen werden, dass sich bereits ein Teil der Tiere ins Winterquartier zurückgezogen hat, so dass die Größe der Population nicht mehr mit hinreichender Sicherheit abgeschätzt werden konnte. Dazu passt, dass überwiegend Jungtiere gefunden wurden (vgl. Seite 31, Punkt 6.2.1), denn diese ziehen sich etwas später in die Winterquartiere zurück, als die adulten Tiere. Da die Anzahl der umzusiedelnden Eidechsen in der Regel

auch einen Einfluss auf die Größe des vorzusehenden Eidechsen-Ersatzhabitats hat, besteht die Gefahr, dass dieses zu klein bemessen sein könnte.

Im Übrigen findet sich keine Aussage darüber, ob das Eidechsen-Ersatzhabitat auf den Flurstücken 841 (Teilfläche, Gemarkung Hoßkirch) und 128/1 (Teilfläche, Gemarkung Hüttenreute) bereits mit Eidechsen besiedelt ist (vor der Umsiedlung der Tiere aus Möllenbronn) und ob es Anschluss an den Metapopulationsverbund hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und aus fachlicher Sicht sowie aufgrund bisheriger Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium und der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Ravensburg) zurückgewiesen:

Der avifaunistische Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sollte insbesondere auf die Arten Dorngrasmücke, Klappergrasmücke und Neuntöter abzielen. Der Vollständigkeit halber wurden alle im Gebiet vorkommenden Arten geprüft. Aufgrund der Habitatbedingungen ist lediglich ein Vorkommen des Buntspechtes möglich, alle weiteren Spechtarten sind auszuschließen. Der Buntspecht kann im Mai problemlos untersucht werden. Da kein Nachweis gelang und zudem auch nur eine suboptimale Habitatausstattung vorliegt, ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt auszuschließen.

Auch die Methodik zur Reptilienuntersuchung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Aufgrund der Habitatbedingungen und der Nutzung des Geländes ließen sich die Eidechsenlebensräume klar abgrenzen. Eine Populationsgröße zu ermitteln ist in einem derartigen Lebensraum nicht möglich und eine Schätzung läuft ins Leere. Mit dem Regierungspräsidium Tübingen sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ausführlich im Jahr 2020 abgestimmt, dass die Untersuchungen ausreichend und die konzipierten Maßnahmen zweckdienlich und erfolgsversprechend sind. Sowohl der Dimensionierung als auch der Lage der Ersatzmaßnahmenfläche wurde zugestimmt. Dabei wurde auch erörtert, dass die FCS-Ersatzmaßnahmenfläche vorab noch nicht durch Zauneidechsen besiedelt ist. Die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung wurde seitens des Regierungspräsidiums in Aussicht gestellt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wird hinsichtlich der Anregungen ergänzt, um die artenschutzrechtliche Bewertung einfacher nachvollziehbar zu gestalten.

Stellungnahme:

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Amphibienerfassung nicht geeignet war, um Kreuzkröten nachzuweisen. Es wurde nur an einem Termin in der Abenddämmerung auf Rufer kontrolliert.

In den Erfassungshinweisen der LUBW wird diesbezüglich jedoch ausgeführt: "Der Nachweis erfolgt durch nächtliches Verhören rufender Männchen. Drei Begehungen im Zeitraum April bis Juni nach Einbruch der Dunkelheit." Vorkommen der Kreuzkröte in der Gegend sind bekannt und belegt. Für

das entsprechende Rasterfeld wurden über das Projekt der landesweiten Artenkartierung (LAK) der LUBW Kreuzkröten in den Jahren 2014-2020 gemeldet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Auch die Amphibienkartierung wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutz-behörde (LRA Ravensburg) abgestimmt. Letztendlich ist aber allein auch habitat- und nutzungsbedingt kein Vorkommen planungsrelevanter Arten möglich. Die Prüfung erfolgte in erster Linie um eine Betroffenheit der Kreuzkröte, welche 600m außerhalb des Plangebietes nachgewiesen wurde, ausschließen zu können. Da die Habitatbedingungen ungeeignet und bspw. keine Feuchtstellen etc. vorhanden sind, besteht kein artenschutzrechtlicher Konflikt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wird hinsichtlich der Anregungen ergänzt, um die artenschutzrechtliche Bewertung einfacher nachvollziehbar zu gestalten.

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können

1.1. Natura 2000 Gebiete, §§ 31, 33, 34 BNatSchG

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) ist in einigen Punkten zu überarbeiten:

Grundsätzlich ist im Rahmen der Prüfung darzulegen, dass es bei Verwirklichung der Planung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der einzelnen Lebensraumtypen und deren jeweiligen charakteristischen Arten kommt. Ist das Gebiet bereits erheblich belastet bzw. der Erhaltungszustand schlecht, ist prinzipiell jede Zusatzbelastung erhebliche. Es kann nicht argumentiert werden, dass aufgrund der Vorbelastung lärmempfindliche Tierarten gar nicht mehr vorkommen (Nr. 5.2.1, Seite 49). Ähnliche Argumentation auch z.B. unter Nr. 4.1.1, 4.1.3, Seite 23, 24.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeitsprüfung wird zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeitsprüfung wird wie gefordert in den genannten Punkten überarbeitet.

Stellungnahme:

Weiter wird in der FFH-VP, S. 25, Ziff. 4.1.5 Staubdepositionen (stoffliche Einwirkungen mit strukturellen Auswirkungen) in der Argumentation auf einen Ergebnisvermerk des Büro Sieber zum Behördenunterrichtungstermin vom 08.08.2019, ergänzt am 02.09.2019 verwiesen. In der FFH-VP

darf zur Prüfung von möglichen Einwirkungen nicht auf einen Vermerk verwiesen werden, sondern die Thematik muss im entsprechenden Kapitel fachlich abgearbeitet werden.

Unter Ziff. 5.3.1, S. 58 "Bewertung der Beeinträchtigungsintensität zu Lebensraumtypen - Nährstoffreiche Seen" wird auf die Abarbeitung des Themas Deposition / stoffliche Einwirkungen Staubeinträgen in Kapitel 5.2.6 verwiesen. Dieses Kapitel fehlt und ist zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Staubdeposition werden zur Kenntnis genommen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme:

Summation: Parallel liegt die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für diesen Bebauungsplan vor. Im FNP ist im Süden des aktuell vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Möllenbronn" eine zukünftige Entwicklungsfläche M_Q2 (G) dargestellt. Es wird u.E. für zwingend erforderlich gehalten, in der FFH-Verträglichkeitsprüfung auch diese Entwicklungsfläche M_Q2 für Gewerbe (G) zu berücksichtigen. Die Entwicklungsfläche ist zumindest in der Summation mit zu betrachten. Es sollte aufgezeigt werden, wie sich das festgelegte Stickstoffkontingent im "Gewerbegebiet Möllenbronn" auf die geplante Gewerbefläche M_Q2 im Süden auswirkt; insbesondere da die ermittelte Stickstoffzusatzbelastung gering ist. Projekte, die nach Ausweisung der FFH-Gebiete realisiert wurden, sind in der Summation mit zu betrachten (ggf. VBP "Betriebshof Schuler", 2012 und "Kieswerk Fronhofen", 2003).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwicklungsfläche und zur Summation wird zur Kenntnis genommen. Für die Entwicklungsfläche südlich des Plangebietes gibt es derzeit keine konkreten Planungen. Sollte hier in Zukunft ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wären die Auswirkungen dieser neuen Planung auf die Natura 2000-Gebiete unter Berücksichtigung der bestehenden Wirkungen vom Betriebshof Schuler, dem Kieswerk Fronhofen und dem Gewerbegebiet "Fronhofen-Möllenbronn" erneut zu untersuchen. Je nach Art des Vorhabens müsste ggf. auch ein Emissionskontingent für Stickoxide festgesetzt werden. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Eine Absenkung des Grundwassers kann lt. FFH-VP baubedingt ausgeschlossen werden, da keine Keller geplant werden (vgl. u.a. FFH-VP, Tabelle Seite 19). Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen bzw. abzuarbeiten. Im Bebauungsplan ist ebenfalls als weitere Minimierungsmaßnahmen der Ausschluss der Beleuchtung von Werbeanlagen festzusetzen (vgl. FFH-VP, S. 62)

Der Hinweis unter Ziff. 5.12 "Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden...abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern...", ist unter Pkt. 2.17, S. 8 zum Schutz nachtaktiver Insekten als Festsetzung zu ergänzen.

Ebenfalls empfehlen wir unter Ziff. 2.17 zum Schutz nachaktiver Insekten eine Aussage zur Lichtfarbe zu treffen; in der Abarbeitung unter Ziff. 8,2,4.3, 2. Spiegelstrich, S. 57 wird die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht als weitere Vermeidungsmaßnahme beschrieben.

Auf § 49 Abs. 1 Nr.2 NatSchG "Beteiligungspflicht der anerkannten Naturschutzvereinigungen" im Rahmen einer FFH - VP nach § 34 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG" wird hingewiesen.

Die Zustimmung der FFH - VP kann erst nach oben beschriebener Abarbeitung erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen, dass Plangebiet bis zu einer Höhe von 590,00 m ü. NN aufzufüllen, um das Gelände an die Höhe des Umfelds anzupassen. Die Auffüllung beträgt dann bis zu 6,00m gegenüber dem bisherigen Niveau. Selbst wenn die zukünftigen Gebäude ein Kellergeschoss erhalten sollten, wäre aufgrund der tiefen Aufschüttung kein Eingriff in das Grundwasser zu befürchten. Eine Festsetzung zum Ausschluss von Kellergeschossen wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Die Festsetzung zum Schutz nachtaktiver Insekten unter Ziffer 2.17 (bzw. 2.18) sowie die Bauvorschrift zur Beleuchtung von Werbeanlagen werden entsprechend der Forderungen konkretisiert bzw. geändert.

Die Naturschutzvereinigungen wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Damit wurde ihnen gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, zur FFH-Verträglichkeitsprüfung Stellung zu beziehen. Die Gemeinde ist damit der Beteiligungspflicht nach § 49 Abs. 1 Nr. 2 NatSchG BW nachgekommen.

Stellungnahme:

1.2 Biotop, u.a. "Tümpel in alter Kiesgrube Möllenbronn" (südöstlich), § 30 BNatSchG

Eine Belastung für die nächstgelegenen Biotop (südöstlich) können u.E. auch die zusätzlichen Staubemissionen in Trockenzeiten darstellen, wie jetzt schon zu beobachten ist. 100 LkW Tagesaufkommen sind prognostiziert.

Nach § 30 BNatSchG dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen u.a. durch Staub-Depositionen etc. vom Vorhaben ausgehen; dies ist fachlich darzulegen bzw. abzuarbeiten (vgl. 1.1 FFH). Aus der Begründung/Umweltbericht im Bebauungsplan kann dies nicht abgeleitet werden (vgl. u.a. Ziff. 8.1.2.4, S. 39, Ziff. 8.2.1.1, S 40 u. Ziff. 8.2.3.1, S. 46/47).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Biotopen wird zur Kenntnis genommen. Eine Staubentwicklung ist im Plangebiet derzeit möglich, da ein Großteil der Fläche vollkommen vegetationsfrei und unversiegelt ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes würde sich dieser Zustand ändern, da das Gewerbegebiet dann bebaut bzw. versiegelt und die übrigen Flächen dauerhaft bepflanzt werden. Eine Nutzung des zukünftigen Gewerbegebietes durch einen Betrieb, der erheblich Staub emittiert, ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, Auflagen eines Baugenehmigungsverfahrens und die Größe des Plangebietes quasi nicht möglich. Für ein größeres Logistikunternehmen oder eine Spedition ist nicht genügend Platz und die Zufahrtssituation ist ungeeignet. Die 100 Lkw pro Tag im Gutachten zu den Stickstoffeinträgen der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG sind keine feste Prognose. Der Wert dient lediglich zur Veranschaulichung der berechneten Werte, um einschätzen zu können, ob die Kontingentierung eine größere oder kleinere Einschränkung bedeutet. Durch die geringe Größe des Gewerbegebietes können sich dort nur wenige Betriebe ansiedeln. Voraussichtlich wird das Lkw-Aufkommen insgesamt also deutlich geringer ausfallen. Zudem liegen die Biotope südöstlich des Plangebietes und damit außerhalb der Hauptwindrichtung (Südsüdwest). Selbst wenn sich im Plangebiet Staub entwickeln sollte, würde dieser deshalb nur zu einem geringen Anteil in die Biotope gelangen.

Weiterhin wurden die Biotope auch bei der Berechnung des Stickoxidkontingents berücksichtigt. Damit ist eine Beeinträchtigung durch Stickoxideinträge ebenfalls ausgeschlossen. Zusätzlich wurden bereits für den Schutz des FFH-Gebietes Festsetzungen zum Insektenschutz (reflexionsarme PV-Module, insektenfreundliche Beleuchtung) getroffen. Außerdem entsteht durch die Lage des geplanten Versickerungsbeckens im südöstlichen Teil des Plangebietes ein gewisser Puffer zwischen den Biotopen und dem zukünftigen Gewerbegebiet. Da die Erschließung des Gebietes künftig direkt von der nördlich gelegenen Straße aus erfolgt, entsteht zudem kein Verkehr mehr, der über das östlich anschließende Kieswerk von Südosten her in das Plangebiet fährt. Insgesamt können damit erhebliche Beeinträchtigungen der Biotope vermieden werden.

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

1.3 Artenschutz, § 44 BNatSchG

U.E. ist das artenschutzrechtliche Fachgutachten, Büro Sieber vom 01.10.20 im Ergebnis nachvollziehbar.

Die vom Regierungspräsidium Tübingen aufgezeigten Mängel können ggf. durch entsprechende Klarstellungen und Begründungen ausgeräumt werden. Hierzu bedarf es einer erneuten Abstimmung. Eine Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung der Zauneidechsen vom Regierungspräsidium Tübingen muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Hinweis

Es liegt aktuell eine Anzeige vor, dass ein Eingriff in die Lebensräume der Zauneidechse stattgefunden hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurden die aufgeführten Themen diskutiert. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird hinsichtlich der Anregungen ergänzt, um die artenschutzrechtliche Bewertung einfacher nachvollziehbar zu gestalten. Die Ausnahmegenehmigung wurde seitens des Regierungspräsidiums Tübingen bereits im Jahr 2020 in Aussicht gestellt und wird neu beantragt. Das Vorliegen einer Anzeige, einen Eingriff in Zauneidechsenhabitats betreuend, ist der Gemeinde bekannt.

Stellungnahme:

Rechtliche Sicherung FCS-Maßnahme "Zauneidechse" + weitere Vermeidungsmaßnahmen lt. Gutachten:

Für den Verlust des Zauneidechsenhabitats im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten Büro Sieber vom 01.10.2020 FCS-Maßnahmen im dafür vorgesehen Bereich (Teilbereich der Flst. 841 (Gemarkung Hoßkirch) und Flst. 128/1 (Gemarkung Huttenreute) funktionsfähig vollständig umzusetzen:

Grundsätzlich gilt:

Für die Ersatzflächen /-habitat ist die dauerhafte Verfügbarkeit der Grundstücke für diesen Ausgleichszweck seitens des Planungsträgers, Gemeinde Fronreute vor Satzungsbeschluss nachzuweisen (schuldrechtlicher Vertrag mit grundbuchrechtlicher Sicherung).

Die Zustimmung der Gemeinde Hoßkirch für die FCS-Maßnahme auf den Flst.Nr. 841, 128/1 Gemarkung Hoßkirch, Hüttenreute ist erforderlich (Antrag der Gde. Hoßkirch zur Machbarkeitsuntersuchung zum Gewerbegebiet Wagenhart vom Juni 2010).

Im schuldrechtlichen Vertrag mit grundbuchrechtlicher Sicherung sind die Durchführung und Sicherung der Maßnahmen für das Ersatzhabitat sowie die Überwachung und Monitoring/Erfolgskontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen (ggf. mit Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen) sicherzustellen.

Die Sicherung, Durchführung, Pflege/Monitoring sowie Berücksichtigung zeitlicher Vorgaben von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- /Ersatzmaßnahmen und FCS-Maßnahmen sind Aufgabe der Gemeinde Fronreute. FCS- und Vermeidungsmaßnahmen, die im Gutachten (vgl. Ziff. 10, M1 - M3, S. 35 - 37) beschrieben werden, sind vollumfänglich auf geeignete Weise i.R.d. Bebauungsplanverfahrens dauerhaft rechtlich zu sichern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die festgesetzten Maßnahmen gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens rechtzeitig umgesetzt werden müssen. Zudem wird die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass die Maßnahmenflächen entsprechend gesichert und langfristig zur Verfügung stehen.

Stellungnahme:

1.4 Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Ziff. 1.3 zur rechtlichen Sicherung gilt ebenfalls für die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme auf Flst.Nr. 104/4 (Teilfläche) und 120 (Teilfläche), Gemarkung Fronhofen (vgl. Ziff. 3.1, S. 12),

1.5 Monitoring

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde für das Monitoring verantwortlich. Dazu gehören die o.g. Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz (vgl. Artenschutzbericht M3, S 37) sowie die Erfolgskontrolle für die Ausgleichsmaßnahme (vgl. Ziff. 3.1 Bebauungsplan).

Mit einzubeziehen ist auch die Wirksamkeit der Ersatzmaßnahmen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter. Um diese dauerhaft zu garantieren sind die Nistkästen jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Im Bebauungsplan ist hierzu ein Hinweis zu § 4c BauGB aufzunehmen. Es wird gebeten, dem Landratsamt ein Bericht zukommen zu lassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Das Monitoring der umzusetzenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen wird durchgeführt – ein Hinweis wird entsprechend im Bebauungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen

2.1. Landschaftsbild

Die vorhandenen Gehölze am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind von essentieller Bedeutung für das Landschaftsbild und den Biotopverbund. Es ist darzustellen ob die vorhandenen Gehölze durch die geplante Auffüllung beeinträchtigt werden. Die Höhenbeziehungen zwischen Gewerbegebiet, Retentionsbecken und südlich angrenzender Böschung ist in den Planunterlagen deutlicher darzustellen.

2.2. E/A-Bilanzierung

Die Fettwiese (33.41 Versickerungsbecken) kann mit einem Biotopwert von 8-13 bewertet werden; mit einer Minimierungsmaßnahme (gezielte Ansaat) kann u.E. ein Biotopwert von 10 angesetzt

werden. Dies ist in der Bilanzierung, (angesetzt mit 17) zu korrigieren. Schutzgut Boden: Für die entsiegelten Flächen (LKW-Stellplatz, Betriebsfläche....) wird eine Bewertung von 1-1-1 angesetzt. Die Entsiegelung ist zu beschreiben, da sich aus den Unterlagen nicht ergibt, ob die Asphaltsschicht ausgebaut wird oder nicht. Für Entsiegelungen kann nur kulturfähiger Boden verwendet werden und es sollte eine mind. 20 cm mächtige Oberbodenschicht aufgetragen werden. Dies gilt auch für den aufgefüllten Entwässerungsgraben. Eine Aufschüttung von Z2-Material in diesen Bereichen ist nicht zulässig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zum Landschaftsbild und der zur E/A-Bilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Gehölze am südlichen Rand des Plangebietes liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die geplante Auffüllung nicht beeinträchtigt. Zur Verdeutlichung wird im Umweltbericht ein Lageplan ergänzt, der den zukünftigen Höhenverlauf im südlichen Teil des Plangebietes (nach der Aufschüttung) zeigen soll.

Die E/A-Bilanzierung wird entsprechend überarbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde erneut vorgelegt. Die Ausführungen zum Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen. Eine Entsiegelung ist nur im Bereich der Versickerungsmulde vorgesehen. Für die Entwässerungsgräben entlang den Rändern des Plangebietes soll die Möglichkeit gegeben sein, diese mit nicht sickerfähigem, bindigen Material auszuführen. Ebenso ergibt sich aus dem Bebauungsplan die Möglichkeit, die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen vollständig zu versiegeln. Eine Aufschüttung von Bodenmaterial der Verwertungsklasse Z 2 im Bereich der Versickerungsmulde kann und wird nicht erfolgen; dies ist gemäß den einschlägigen Vorgaben nicht zulässig. Die E/A-Bilanzierung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 28.01.2022 zur Fassung vom 10.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1.1. Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG: Grundlage ist die FFH-Verträglichkeitsprüfung von Sieber Consult GmbH, ergänzt vom 04.11.2021. Die FFH-VP kann von Seiten des Sachgebiets Naturschutz mitgetragen werden. Die darin vorgesehenen anlage-, betriebs- und baubedingte Schutzmaßnahmen sind durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplans bzw. im Weiteren geeignet rechtlich sicherzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeitsprüfung wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass diese vom Sachgebiet Naturschutz mitgetragen werden kann. Der Gemeinde Fronreute ist

bewusst, dass die darin vorgesehenen anlage-, betriebs- und baubedingte Schutzmaßnahmen einzuhalten und umzusetzen sind. Eine rechtliche Sicherung erfolgt durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie durch die darauffolgende Genehmigung des Bauantrages.

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG:

Zauneidechsen

Zum Satzungsbeschluss sollte für den Verlust des Zauneidechsenhabitats mit Umsiedlung und Ersatzhabitat (FCS-Maßnahme) die Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen vorliegen. Wird der Satzungsbeschluss vor Umsiedlung der Zauneidechse getroffen, wird empfohlen eine Bedingung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB aufzunehmen:

"Eine Auffüllung und die Nutzung des Plangebietes sind erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen möglich. Dies muss durch die Naturschutzbehörde bestätigt werden."

Kreuzkröten

In der nahegelegenen Kiesgrube befindet sich aktuell das größte Kreuzkröten-Vorkommen im Landkreis. Sie wandern gerne und besiedeln rasch geeignete Flachwasserbereiche. Daher bitten wir Folgendes zu berücksichtigen: Auf der freigelegten Projektfläche des Vorhabens steht immer wieder Wasser in großen Pfützen und flachen Senken. Es wird empfohlen, diese vor Beginn der Amphibienlaichzeit zu verfüllen, um Konflikte bei der Auffüllung des Gebietes zu vermeiden. Auf Grund aktueller Naturschutzprojekte des Landratsamtes im Bereich Möllenbronn ist vermehrt mit Wanderbewegungen von Kreuzkröten zu rechnen. Das Versickerungsbecken ist deshalb mit einem kleintierundurchlässigen Amphibienzaun einzuzäunen. So kann vermieden werden, dass Kreuzkröten im Versickerungsbecken laichen und es bei Unterhaltungsmaßnahmen zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommt. Zur fachkundigen Anbringung des Zaunes kann sich die Gemeinde gerne mit unserem Naturschutzbeauftragten Herrn Henzler in Verbindung setzen. Die Hinweise zum Artenschutz, Ziff. 6.13, S.19 sind entsprechend zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Tübingen kann nach Rücksprache vom 22.02.2024 eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erst dann erteilen, wenn eine Baugenehmigung erteilt ist. Eine Inaussichtstellung ist ebenfalls nicht möglich, jedoch wurde mitgeteilt, dass kein Vollzugshindernis besteht. Da die Lösung des artenschutzrechtlichen Konfliktes (Zauneidechse) ausführlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde und Einverständnis besteht, wird davon ausgegangen, dass dem vom Regierungspräsidium vorgegebenen Weg zur Beantragung und Erteilung der Ausnahme nach Vorliegen der Baugenehmigung gefolgt werden kann. Da zudem die Baugenehmigung erst nach Satzungsbeschluss beantragt und erteilt werden kann, wird der Anregung des Umweltamtes gefolgt, die Bedingung nach

§ 9 (2) Nr. 2 BauGB aufzunehmen, so dass eine Auffüllung erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen zulässig ist und durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt werden muss. Der Hinweis zum Kreuzkrötenvorkommen und erforderlichen Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Durch den Flächeneigentümer wurden bereits Pfützen und Senken unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung durch ein Fachbüro aufgefüllt, so dass kein Abtauchen erfolgen kann. Die Hinweise zu den Wanderbewegungen von Kreuzkröten werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen im Hinblick auf die Versickerungsbecken werden unter Ziffer 2.13 "Versickerungsbecken" ergänzt.

Stellungnahme:

1.4 Umweltbericht, § 2 BauGB

Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind entsprechend der Rekultivierungsverpflichtung anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bestehende Rekultivierungsgenehmigung wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 26.10.2023 hat sich das Landratsamt Ravensburg erneut zu der Rekultivierungsgenehmigung und den umzusetzenden Maßnahmen geäußert:

Stellungnahme vom 26.10.2023:

"Sie haben das Landratsamt Ravensburg in oben genanntem Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch angehört. Am 28.01.2022 erhielten Sie die koordinierte Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg. In dieser Stellungnahme findet sich unter dem Punkt A. Bauleitplanung folgender Absatz: Die Rekultivierungsgenehmigung vom 19.09.1986, die mit Entscheidung vom 14.12.1993 geändert wurde, ist mit der Stilllegung des Gesamtbetriebes (AMF Asphaltmischanlage wurde mit Änderungsanzeige vom 17.03.2021 stillgelegt) umzusetzen und mit dem Sachgebiet Kiesabbau zu klären. Es ist eine Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen. Im Nachgang zu unserer Stellungnahme fanden interne Besprechungen, sowie eine erneute rechtliche Prüfung der besagten Rekultivierungspflicht statt. In der Folge dieser Prüfung gelangen wir zu dem – zur Stellungnahme abweichenden – Ergebnis, dass keine Rekultivierungsverpflichtung besteht. Wir nehmen insofern Abstand von oben aufgeführtem Absatz der Stellungnahme und fordern seitens des Landratsamtes Ravensburg keine Rekultivierung oder Aufnahme einer Bedingung in den Bebauungsplan." Aufgrund der neuen Bewertung der Rekultivierungsverpflichtung seitens des Landratsamtes ist der ursprüngliche Einwand hinfällig.

Stellungnahme vom 04.01.2022 zur Fassung vom 10.11.2021 des BUND-Ortsverbandes Schenkenwald, Wolpertswende:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme erfolgt im Namen des BUND Landesverbandes Baden-Württemberg e.V. und dem LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Der BUND Ortsverband äußert sich zu den vorliegenden Unterlagen wie folgt:

Wie schon in einer früheren Stellungnahme hingewiesen, möchten wir nochmals auf die Zerstörung des Reptilien Habitats - Böschungen, Trocken Biotope - auf der zu bebauenden Fläche hinweisen. Dass sich auf der genannten Fläche streng geschützte Zauneidechsen befinden war nach dem Gutachten der Fa. Sieber Consult GmbH bekannt. Im eingereichten Bebauungsplan vom 10.11.2021 werden durch die beabsichtigte vollständige Auffüllung ca. 450 m Länge wertvolle Böschung - Zauneidechsen Habitat - beseitigt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme mit 2,0 - 2,5 m Breite zwischen zwei Flurstücken im Bereich "Tobeläcker Schlupfen" halten wir für ungeeignet als Ausgleich für den Eingriff. Ebenfalls halten wir das Ersatzhabitat auf der Gemarkung Hoßkirch, aufgrund der großen Entfernung als ungeeignet. Zumal unklar ist, ob diese Fläche noch für weitere Maßnahmen als Ausgleich verwendet wird. Wir sind der Meinung, dass eine geeignete Ausgleichsmaßnahme für die jahrzehntealten Trockenbiotop und Zauneidechsenhabitate in räumlichem Zusammenhang mit der zu bebauenden Fläche geeigneter sind. Die angestrebte Umsiedlungsaktion von evtl. noch vorhandenen Zauneidechsen nach Hoßkirch sehen wir auf Grund der wahrscheinlich geringen Effizienz und aus Gründen des Tierschutzes kritisch.

Wir bitten darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die partielle Zerstörung des Reptilienhabitats ist bekannt und es läuft ein Ermittlungsverfahren. Aktuell ist nicht bekannt, wie viele Zauneidechsen sich im Eingriffsbereich aufhalten. Daher wurde für die Ausgleichsflächenberechnung vom ursprünglichen Zustand der betroffenen Habitate ausgegangen (noch vor der mutmaßlichen Zerstörung), so dass in jedem Falle ein adäquater Ersatz an Habitaten geschaffen wird.

Das Zauneidechsen-Ersatzhabitat auf der Gemarkung Hoßkirch, welche bereits mit dem Umweltamt und dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt wurde, eignet sich aufgrund der Habitatausstattung im Umfeld hervorragend. Es ist zwar weit entfernt, jedoch ist davon auszugehen, dass die Zauneidechsenpopulation dort eine deutlich bessere Ausbreitungsmöglichkeit hat, als im räumlich doch begrenzten Areal in Möllenbronn es langfristig möglich wäre.

Um die Population langfristig zu fördern ist eine Umsiedlung unabdingbar. Diese wird in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden durch Fachpersonal durchgeführt, so dass Beeinträchtigungen minimiert werden.

Es gilt zu beachten, dass die geplante Ausgleichsmaßnahme mit 2,0 - 2,5 m Breite zwischen den Fl.-Nrn. 120 und 104/4 dem naturschutzfachlichen und nicht dem artenschutzrechtlichen Ausgleich dient. Hier ist die Anpflanzung einer Feldhecke geplant, welche die allgemeine Strukturvielfalt und nicht als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse dienen soll. Diese Maßnahme wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und so akzeptiert. Daher wird an der Ausgleichsfläche/-maßnahme festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits gewerblich als Asphaltmischwerk und zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchfällen genutzte Fläche. Im Westen und Osten grenzen zwei weitere gewerblich genutzte Grundstücke an. Jenseits der nördlich gelegenen Straße "Hohes Feld" und der beiden Nachbargrundstücke sowie im Süden schließt die freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Der Übergang im Süden wird durch eine bestehende Gehölzstruktur bestimmt. Diese liegt jedoch außerhalb des überplanten Grundstücks. Sie ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 2 für die Zielart Neuntöter kartiert.
- Im Norden und inselhaft im Südosten des Plangebietes befinden sich einige Gehölzstrukturen. Der Bereich im Südosten liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kieswerk Fronhofen" und ist dort als Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf der Böschung am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich einige Bäume und dichtes Strauchwerk, der untere Bereich der Böschung ist durch Brombeere (*Rubus* sp.) sowie die Neophyten Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Japanischen Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*) geprägt.
- Der größte Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und bietet Pflanzen grundsätzlich keinen geeigneten Lebensraum. Ausnahme bilden lediglich die zeitweise bestehenden Aufschüttungen. Zum Zeitpunkt der Begehung (14.08.2020) bestand z.B. im südöstlichen Bereich der Fläche eine Aufschüttung, die mit Pionierpflanzen wie Gänsefuß (*Chenopodium album*) und Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*) bewachsen war.
- Infolge der bestehenden Versiegelung, der gewerblichen Nutzung und den damit einhergehenden Störungen ist die Artenvielfalt der Fläche insgesamt begrenzt.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Straße im Norden, gewerblich genutzte Flächen im Westen und Osten angrenzend). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden gewerblich genutzten Grundstücken lassen die Fläche v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Davon abgesehen bieten aber z.B. die Schutthaufen gute Lebensbedingungen für die Zauneidechse, die während der faunistischen Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2020 gefunden

wurde. Abgesehen von der Zauneidechse wurden bei den Kartierungen die wertgebenden Vogelarten Feldsperling (*Passer montanus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Haussperling (*Passer domesticus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Star (*Sturnus vulgaris*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) nachgewiesen. Mit Ausnahme einer Erdkröte wurden keine Amphibien gefunden. Quartierpotenzial für Fledermäuse konnte nicht festgestellt werden. Für Details siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber vom 01.10.2020.

- Grundsätzlich käme dem Plangebiet durch seine gewerbliche Vorbelastung eine geringe Bedeutung für das Schutzgebiet zu. Durch seine Nähe zu den oben beschriebenen Schutzgebieten, den Gehölzstrukturen und dem Vorkommen der Zauneidechse ist dennoch insgesamt von einer hohen Bedeutung auszugehen.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Plangebiet vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Aufschüttung und Neuversiegelung verloren. Ein Teil der Gehölze kann auf Grund der geplanten Aufschüttung voraussichtlich nicht erhalten werden. Da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird und zwischen zwei weiteren Gewerbebetrieben liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Zudem ist ein Großteil des Plangebietes bereits versiegelt, sodass es schon jetzt keinen Standort für die natürliche Vegetation bietet. In Folge der Durchführung des geplanten Vorhabens werden die benachbarten Schutzgebiete, insbesondere das FFH- und Vogelschutzgebiet in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort vorkommenden Tiere, Pflanzen und Lebensräume können durch den vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm gestört oder durch stoffliche Immissionen beeinträchtigt werden. Die möglichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (Fassung vom 21.09.2020) untersucht und Festsetzungen getroffen, um die möglichen Beeinträchtigungen zu minimieren und die Schutz- und Entwicklungsziele der Schutzgebiete nicht zu gefährden. Um die Beeinträchtigungen durch Stickoxidimmissionen zu untersuchen und zu minimieren, wurde zudem ein Gutachten zu den Stickoxideinträgen in den Natura 2000-Gebieten von iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG erstellt und gemäß dem Ergebnis des Gutachtens (Fassung vom 21.09.2020) eine Kontingentierung für Stickoxide festgesetzt.
- Von den o.g. Schutzmaßnahmen profitieren auch die nächstgelegenen Biotope südöstlich des Plangebietes. Auch eine Beeinträchtigung der Biotope durch Staubentwicklung kann ausgeschlossen werden. Im Moment ist zwar eine Staubentwicklung im Plangebiet möglich, da ein Großteil der Fläche vegetationsfrei und unversiegelt ist und dort durch die Bewegung und Lagerung von Bodenmieten Staub entstehen kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich dieser Zustand, da das Gewerbegebiet dann bebaut bzw. versiegelt und die übrigen Flächen dauerhaft bepflanzt werden. Eine Nutzung des zukünftigen Gewerbegebietes durch einen Betrieb, der erheblich Staub emittiert, ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan,

Auflagen eines erforderlichen Genehmigungsverfahrens und die Größe des Plangebietes quasi nicht möglich. Durch die geringe Größe des Gewerbegebietes können sich dort nur wenige Betriebe ansiedeln. Voraussichtlich wird das Lkw-Aufkommen insgesamt also relativ gering ausfallen. Zudem liegen die Biotope südöstlich des Plangebietes und damit außerhalb der Hauptwindrichtung (Südsüdwest). Selbst wenn sich im Plangebiet Staub entwickeln sollte, würde dieser deshalb nur zu einem geringen Anteil in die Biotope gelangen. Außerdem entsteht durch die Lage des geplanten Versickerungsbeckens im südöstlichen Teil des Plangebietes ein gewisser Puffer zwischen den Biotopen und dem zukünftigen Gewerbegebiet. Da die Erschließung des Gebietes künftig direkt von der nördlich gelegenen Straße aus erfolgt, entsteht zudem kein Verkehr mehr, der über das östlich anschließende Kieswerk von Südosten her in das Plangebiet fährt. Insgesamt können damit erhebliche Beeinträchtigungen der Biotope vermieden werden.

- Die Bäume am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben erhalten, da die Aufschüttung nicht bis an diesen Rand erfolgt (siehe Lageplan (maßstabslos) unten).



- Biologische Vielfalt: Das Gebiet wird in Zukunft durch die gewerbliche Nutzung voraussichtlich eine niedrigere Artenvielfalt aufweisen. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich verringern und die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus natur-schutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Emissionskontingente für Stickoxide) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden standortgerechte heimische Gehölze verwendet. 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 des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden Einschränkungen zur Außenbeleuchtung festgesetzt, sodass insektendichte Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl und einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante genutzt werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Zum Schutz der stickstoffempfindlichen Lebensräume in den nördlich gelegenen Schutzgebieten wird ein Emissionskontingent für Stickoxide von maximal 0,028 kg NO_x/(m²*a) festgesetzt (vgl. Gutachten zu den Stickstoffeinträgen der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 21.09.2020). Um die Durchgängigkeit des Plangebietes für Kleinlebewesen so weit wie möglich zu erhalten, sind Mauern als Einfriedung unzulässig und mit Zäunen muss ein Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Zaun und Boden eingehalten werden.
- Zur Vermeidung von Gefährdungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten oder des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sieht das artenschutzrechtliche Fachgutachten des Büro Sieber (Fassung vom 01.10.2020) im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor: Die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden muss zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Die Zauneidechsen im Plangebiet sind durch fachkundige Personen auf die dafür vorgesehene Ausgleichsfläche umzusiedeln (vgl. hierzu auch Kap. 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)). Dabei ist zu beachten, dass eine Auffüllung des Areals erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen zulässig ist und durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt werden muss (§ 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB). Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahme ist in einem mehrjährigen Monitoring zu prüfen. Für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind an Gebäuden im Umfeld oder am Neubau Nistkästen zu installieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer 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 Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen ist eine orientierende Altlastenuntersuchung notwendig. Diese soll die offene Fragestellung klären, ob ein Versickern des Niederschlagswassers zulässig ist. Eine Aufschüttung des Plangebietes ist von Hr. Bechinger erwünscht. Das Geländenniveau wird in diesem Zuge somit den östlich und westlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen angeglichen.

Stellungnahme vom 03.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-06236 vom 22.07.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Anlage Merkblatt

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme vom 22.07.2019:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich einer ehemaligen Abbaufläche für Sande und Kiese im Bereich der Hasenweiler-Schotter. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Aufnahme des allgemeinen geotechnischen Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes wird verzichtet, da das Gelände in der Vergangenheit bereits stark verändert wurde und detaillierte Untersuchungen vorliegen.

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Auf dem Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kieswerk Fronhofen" ist der Altstandort (AS) "Alte Mischanlage Möllenbronn" mit der Flächen-Nr. 4314 kartiert. Bewertet wurde der AS mit "B Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition", d.h. dass der aktuelle Versiegelungsgrad den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterbricht. Bei einer Entsiegelung, z.B. durch die im Südosten geplante Sickermulde, besteht die Gefahr einer schädlichen Bodenveränderung. Auf dem Gelände der AS kann daher keine Versickerung erfolgen.

Der AS ist im Altlastenkataster verzeichnet, daher bitte entsprechend kennzeichnen im Bebauungsplan. (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Altstandort "Alte Mischanlage Möllenbronn" wird zur Kenntnis genommen.

Im Frühjahr bzw. Sommer 2021 wurden Baggerschürfe vorgenommen, Bodenproben analytisch untersucht und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die gesammelten Daten wurden durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie und Umwelt (Dr. Matthias Lindinger) in umweltgeologischen Stellungnahmen aufbereitet. Damit liegen nun detaillierte Ergebnisse zur Altlastensituation im Plangebiet vor. In der umweltgeologischen Stellungnahme vom 18.10.2021 wurde festgehalten, dass "auf dem Standortgelände lediglich oberflächlich geringfügige Bodenverunreinigungen bestehen, die zur weiteren Tiefe bereits in der ungesättigten Bodenzone jedoch rasch abnehmen. Ein flächiger Eintrag möglicher Schadstoffe ins Grundwasser ist an allen vier hier abgeteufte Grundwassermessstellen nicht belegt."

Der Gutachter hat jedoch für den Bereich, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, Sanierungsbedarf erkannt. Daher müssen hier Erd- und Sanierungsarbeiten vorgenommen werden und eine Auffüllung mit unbelastetem Material wird erfolgen. Eine schädliche Bodenveränderung wird durch die durchzuführenden Maßnahmen ausgeschlossen.

Da der Altstandort (AS) "Alte Mischanlage Möllenbronn" über das Plangebiet hinaus geht, wird die Anregung berücksichtigt und die Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen.

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

1. Hinweise

Im Umweltbericht wird beschrieben, dass "das gesamte Plangebiet zunächst mit Bodenaushub der Einbauklasse 2 aufgeschüttet werden soll". Laut der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwaltung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV) muss der Bodenaushub der Einbauklasse 2 unter einer wasserundurchlässigen Deckschicht so eingebaut werden, dass er von Wasser nicht oder nur geringfügig durchsickert werden kann. Dies ist im Bereich der Flächen, die zu Grünland bzw. zum Versickerungsbecken werden, nicht der Fall. Diese sollten von der Aufschüttung auf jeden Fall ausgenommen werden und die Anbindung an die Bereiche mit Z2-Material muss geplant werden, damit es hier nicht zu wasserführenden Verbindungen kommt.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die Asphaltfläche ausgebaut wird oder vor Ort belassen wird.

Es wird auf die Beachtung des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17.12.2020, insbesondere Artikel 3 Änderung des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Sachgebiets Abfall wird zur Kenntnis genommen.

Die derzeit vorhandene Senke im Plangebiet soll verfüllt werden, um nach einer Angleichung an die Umgebung eine gewerbliche Bebauung sinnvoll umzusetzen zu können. Die Auffüllung mit Bodenmaterial (Erdaushub) der Zuordnungsklasse Z 2 wurde bislang lediglich in der FFH-Verträglichkeitsprüfung (fälschlicherweise) angegeben, nicht im Bebauungsplan (Fassung vom 21.09.2020) selbst. Hier wird nur auf bereits im Plangebiet angetroffenes Bodenmaterial verwiesen. Als Material für die Auffüllung soll mineralisches Recyclingmaterial (z.B. aus Gebäuderückbauten) herangezogen werden.

Da es sich bei der Auffüllung um ein Vorhaben nach § 29 BauGB handelt, ist eine Genehmigung erforderlich. Bei der Auffüllung sind grundsätzlich alle relevanten gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Die Einhaltung dieser Vorgaben kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft und entsprechende Bestimmungen für die konkrete Umsetzung getroffen werden. Somit ist ein Einbau von Material der Einbauklasse 2 im Bereich der Versickerungsmulde ausgeschlossen, auch ohne die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Es werden Ausführungen in der Begründung zur vorgesehenen Auffüllung ergänzt.

Stellungnahme vom 28.01.2022 zur Fassung vom 10.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

In der Stellungnahme des Sachgebiets Altlasten ist beschrieben, welches Material nach der VwV in welche Bereiche eingebaut werden kann. Auf diese Stellungnahme wird bezüglich der Auffüllung verwiesen.

In den Bereichen, die wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen (Versickerungsbecken und Grünbereiche), ist ein kulturfähiger Boden mit einer der Nutzung angepassten Mächtigkeit und Qualität wiederherzustellen. Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Inhalte der Stellungnahme des Sachgebietes Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Zu den Vorgaben des zu verwendenden Bodenmaterials wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 6.25 aufgenommen.

Die Anmerkungen zur Gestaltung der Grünbereiche im Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass ein entsprechender kulturfähiger Boden mit einer der Nutzung angepassten Mächtigkeit und Qualität herzustellen ist. Dies wird entsprechend im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Die Empfehlung zu einer privatrechtlichen vertraglichen Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden bei Verwertung von Fremdmaterial wird zur Kenntnis genommen und im Hinweis zum Bodenschutz unter Ziffer 6.24 im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Jungmoränenlandschaft des voralpinen Hügellandes, welche v.a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 200.000) sind im Untergrund Parabraunerde aus Geschiebemergel und podsolige Bänderparabraunerde aus schluffig-sandigen Becken- oder Molassesedimenten vorherr-

schend. Allerdings wurde das natürlich vorkommende Bodenprofil durch Abgrabungen ein einem Großteil des Plangebietes vollständig zerstört und der Boden für die danach anschließende Nutzung als Schuttlagerfläche versiegelt. Auf Grund der vorgenommenen Abgrabungen wurde für die Bewertung des Schutzgutes Boden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein Ausgangswert von 1,00 (1-1-1) für die unversiegelten Bereiche und 0 (0-0-0) für die bereits versiegelten Bereiche angenommen.

- Der Geltungsbereich befindet sich nach der Karte der mineralischen Rohstoffe (M 1:50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau innerhalb eines Gebietes mit einem Vorkommen von "Kiesen und Sanden für den Verkehrswegebau, für Baustoffe und als Betonzuschlag" (L 8122-20).
- Auf Grund der Nutzung der Fläche als Asphaltmischwerk mit Montagegrube und mehreren Dieseltanks wurde für das Gebiet angegeben, dass es Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten mit Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gibt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung befand das Landratsamt Ravensburg deshalb, dass eine orientierende Altlastenuntersuchung erforderlich ist. Gemäß dem Kurzbericht der geopro GmbH (Entwurf vom 28.02.2020) wurden dazu im November 2019 sechs Baggerschürfe angelegt und Proben daraus untersucht. Die in den ersten vier Schürfen vorgefundenen Schichten waren Asphalt, verfestigter Zementschlamm, Spritzdecke sowie stellenweise stark sandiger Kies. Die im Schurf 2 vorgefundene Spritzdecke wurde der Verwertungsklasse B/DKI zugeordnet, was Material mit einem PAK-Gehalt (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zwischen 25 und 500 mg/kg TR entspricht. Die in Teil 2 des Kurzberichtes beschriebenen beiden Schürfe wurden auf Grund ihres Gehaltes an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) den Verwertungsklassen Z2 und Z0* zugeordnet. Für die Einbaukonfigurationen gibt das Gutachten folgende Informationen zur Verwertbarkeit an: Für Z0* gilt, dass eine Verwertung zur Verfüllung von Abgrabungen möglich ist sofern die die Verfüllung anschließend mit mindestens 2 m Bodenmaterial abgedeckt wird, das die Vorsorgewerte der Bodenschutzverordnung einhält. Der Abstand der Unterkante des Verfüllmaterials zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen. Eine Verwertung innerhalb von Wasserschutzgebieten Zone III A ist nicht zulässig. Bei Z2 ist ein Einbau unter wasserundurchlässiger Deckschicht (Beton/Asphalt/fugengedichtetes Pflaster) außerhalb von Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten Zone I und II möglich. Der Mindestabstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mehr als 1 m betragen.
- Im Frühjahr bzw. Sommer 2021 wurden Baggerschürfe vorgenommen, Bodenproben analytisch untersucht und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die gesammelten Daten wurden durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie und Umwelt (Dr. Matthias Lindinger) in umweltgeologischen Stellungnahmen aufbereitet. Damit liegen nun detaillierte Ergebnisse zur Altlastensituation im Plangebiet vor. In der umweltgeologischen Stellungnahme vom 18.10.2021 wurde festgehalten, dass "auf dem Standortgelände lediglich oberflächlich

geringfügige Bodenverunreinigungen bestehen, die zur weiteren Tiefe bereits in der ungesättigten Bodenzone jedoch rasch abnehmen. Ein flächiger Eintrag mögliche Schadstoffe ins Grundwasser ist an allen vier hier ab-geteuften Grundwassermessstellen nicht belegt."

- Insgesamt können die im Plangebiet vorkommenden Böden ihre Funktionen als Teil des Wasserkreislaufes, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Standort für die natürliche Vegetation oder Nutzfläche für die Landwirtschaft nicht mehr oder nur in stark eingeschränktem Umfang wahrnehmen. Die Grundwasserneubildungsrate ist wegen der großflächigen Versiegelung ebenfalls stark eingeschränkt.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der starken Vorbelastungen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Planung gehen keine landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der bereits versiegelten Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der bestehenden Abgrabungsmulde kommt es zudem in einem ersten Schritt zu einer großflächigen Aufschüttung, was eine weitere Veränderung des ursprünglichen, jedoch zuvor bereits zerstörten Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die Neuversiegelung betrifft jedoch nur einen Teil der im Norden gelegenen Böschung, da hier die geplante Zufahrt und ein Teil der gewerblichen Nutzfläche liegt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 1,1 ha des Plangebietes versiegelt werden. Die im Zuge der Planung neu ermöglichte Versiegelung betrifft im Vergleich dazu etwa 900 m².
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. 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. 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.
- Da es sich bei der geplanten Auffüllung um ein Vorhaben nach § 29 BauGB handelt, ist eine Genehmigung erforderlich. Bei der Auffüllung sind grundsätzlich alle relevanten gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Die Einhaltung dieser Vorgaben kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft und entsprechende Bestimmung für die konkrete Umsetzung getroffen werden.

- Für den Bereich im Südosten des Plangebietes, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, wurde aufgrund der Ergebnisse des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie und Umwelt (Dr. Matthias Lindinger) ein Sanierungsbedarf erkannt. Daher müssen hier Erd- und Sanierungsarbeiten vorgenommen werden und eine Auffüllung mit unbelastetem Material wird erfolgen. Ein Einbau von "Mineralischen Ersatzbaustoff (MEB)" ("Recycling-Baustoff der Klasse 3 (RC-3)) erfolgt ausschließlich im Bereich der geplanten Versiegelungen und nicht im Bereich der Versickerungsmulde. Eine schädliche Bodenveränderung wird durch die durchzuführenden Maßnahmen ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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 Gemeinderates:

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

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

In der Stellungnahme vom 19.07.2019 für die Entwässerungskonzeption wurde eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) gefordert. Aus dem Gutachten vom 28.02.2020 lässt sich keine Aussage über die Belastungen direkt an der Versickerungsstelle ziehen, da keine Probe an der Stelle für das Versickerungsbecken entnommen wurde.

Die Probe G3 die in der Nähe von dem zukünftigen Becken gezogen wurde weist erhebliche Belastungen durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) auf. Dies lässt die Vermutung zu, dass auch auf der für die Versickerung vorgesehenen Fläche eine Kontamination zu erwarten ist, was eine Versickerung des Niederschlagswassers unzulässig macht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerungskonzeption wird zur Kenntnis genommen.

Im Frühjahr bzw. Sommer 2021 wurden Baggerschürfe vorgenommen, Bodenproben analytisch untersucht und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die gesammelten Daten wurden durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie und Umwelt (Dr. Matthias Lindinger) in um-

weltgeologischen Stellungnahmen aufbereitet. Damit liegen nun detaillierte Ergebnisse zur Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet und Belastungen direkt an der Versickerungsstelle vor. In der umweltgeologischen Stellungnahme vom 18.10.2021 wurde festgehalten, dass "auf dem Standortgelände lediglich oberflächlich geringfügige Bodenverunreinigungen bestehen, die zur weiteren Tiefe bereits in der ungesättigten Bodenzone jedoch rasch abnehmen. Ein flächiger Eintrag mögliche Schadstoffe ins Grundwasser ist an allen vier hier abgeteufften Grundwassermessstellen nicht belegt "

Der Gutachter hat jedoch für den Bereich, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, Sanierungsbedarf erkannt. Daher müssen hier die Erd- und Sanierungsarbeiten vorgenommen werden und eine Auffüllung mit unbelasteten Material wird erfolgen. Eine schädliche Bodenveränderung und Belastung des Grundwassers wird durch die durchzuführenden Maßnahmen ausgeschlossen.

Die Ausführungen in Begründung bzw. Umweltbericht werden entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme vom 19.07.2019 (bzw. vom 26.07.2019):

Abwasser

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

Die Neuerschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist,

§§ 55 (2) WHG.

Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden, § 46 (1) WG.

Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 (2)WHG.

Versickerung:

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbetrieben bedarf in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis. Dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Es muss überprüft werden, ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist. (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.)

Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, dürfen nur angesiedelt werden, wenn die schadloose Beseitigung gewährleistet ist (z.B. durch ausreichend dimensionierte MW/SW-Leitungen)

Hinweis:

Bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Reserve für belastetes Niederschlagswasser mit einzuplanen. (Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden)

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.

2. Hinweise

Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.

Versickerung von Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet wurde ein detailliertes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet. Es ist vorgesehen, dass das Gelände im Plangebiet aufgefüllt und die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen versiegelt werden. Entlang den Rändern werden Graben mit Gefälle zum Sammeln des unbelasteten Regenwassers angelegt, die das Wasser in die Versickerungsmulde im südöstlichen Bereich des Plangebietes leiten. Für diese Abläufe soll die Möglichkeit gegeben sein, diese mit nicht sickerfähigem, bindigen Material auszuführen. Die Mulde zur Versickerung des Niederschlagswassers wird gemäß den einschlägigen Vorschriften angelegt. Dort wird das Wasser somit über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert. Zur Anlage des Versickerungsbereichs werden Erd- und Sanierungsarbeiten (vgl. Umweltgeologische Stellungnahme vom 18.10.2021) und eine Auffüllung mit unbelasteten Material vorgenommen, so dass schädliche Bodenveränderungen und eine Belastung des Grundwassers nicht erfolgen werden.

Stellungnahme vom 28.01.2021 zur Fassung vom 10.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

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

Unter dem Punkt 8.2.4.3 wurde die Problematik der Belastung der Oberfläche angesprochen, die Niederschlagswasserbeseitigung wurde aber darauf hin nicht angepasst. Eine Möglichkeit die mit Niederschlagswasser transportierten Schadstoffe (PAK) nicht weiter in die wasserführenden Schichten abzugeben wäre anstatt reinem Versickerungsbecken z.B. einen mit Aktivkohleschicht zu realisieren. Dadurch würde man gewährleisten, dass die oberflächlich abgetragenen PAK-belasteten Partikel immobilisiert werden.

Zusammenfassend gilt, für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss entsprechend den Stellungnahmen Altlasten, Boden, Grundwasser und Abwasser überarbeitet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Im größten Teil des Plangebietes ist eine geringfügige Kontamination der obersten Bodenschicht festgestellt worden, allerdings geht von dem Material keine Gefahr aus. In Bezug auf das Thema Altlasten kann das Material dort belassen werden, es gibt klare Vorgaben zur technischen Sicherung.

Für den Bereich im Südosten des Plangebietes, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, wurde aufgrund der Ergebnisse des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie und Umwelt (Dr. Matthias Lindinger) ein Sanierungsbedarf erkannt. Daher müssen hier Erd- und Sanierungsarbeiten erfolgen. Der Schadensherd im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens wird entfernt. Das belastete Material wird dafür ausgekoffert und durch Material der Verwertungsklasse Z0 aufgefüllt werden.

Stellungnahme vom 28.01.2022 zur Fassung vom 10.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

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

Zu 2.12 und 2.13: Es ist geplant, Niederschlagswasser im Baugebiet über Entwässerungsgräben bzw. über ein im Plangebiet befindliches Versickerungsbecken zu versickern. Aufgrund der nachgewiesenen oberflächennahen Schadstoffgehalte ist bei dieser geplanten Versickerung eine Kontamination des Grundwassers zu befürchten. Das Niederschlagswasser ist daher außerhalb des im BAK kartierten Bereiches zu versickern. Alternativ können die geplanten Versickerungsbereiche komplett ausgekoffert und mit Z0-Material verfüllt werden. Die Sanierung dieser Bereiche ist mit Sohl- und Wandbeprobungen nachzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im größten Teil des Plangebietes ist eine geringfügige Kontamination der obersten Bodenschicht festgestellt worden. Im weiteren Verfahren wurde eine umweltgeologische Stellungnahme zur Schadstoffsituation der Flurstücke 499 und 490/3 "Alte Mischanlage Möllenbronn" (Fassung vom 21.04.2022) durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt GmbH & Co. KG erstellt. Hier konnten die Ergebnisse der Voruntersuchung bestätigt werden, dass eine Belastung des Grundwassers durch das Bodenmaterial nicht gegeben ist. Es kommt somit zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers. In Bezug auf das Thema Altlasten kann das Material dort belassen werden, es gibt rechtliche Vorgaben zur technischen Sicherung.

Für den Bereich im Südosten des Plangebietes, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, wurde aufgrund der Ergebnisse des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie und Umwelt (Dr. Matthias Lindinger) ein Sanierungsbedarf erkannt. Daher müssen hier Erd-

und Sanierungsarbeiten erfolgen. Der Schadensherd im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens wird entfernt. Das belastete Material wird dafür ausgekoffert und durch Material der Verwertungsklasse Z0 aufgefüllt werden. Die geforderten Sohl- und Wandbeprobungen werden zu gegebener Zeit durchgeführt.

Stellungnahme:

Zu 8.2.5.12: Im Rahmen konkret geplanter Bauwerke (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze, befestigte Fläche, etc.) kann als Auffüllmaterial (Bodenersatzkörper) mineralisches Z2-Material verwendet werden und zwar nur so viel, wie technisch erforderlich. Die erforderliche Menge ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu ermitteln und die Ergebnisse im Vorfeld dem Landratsamt zur Prüfung einzureichen. Sämtliches Auffüllmaterial außerhalb dieses Bodenersatzkörpers hat den Z0-Anforderungen der VwV Boden zu entsprechen. Sofern der Nachweis erbracht wird, dass durch eine Ertüchtigung mit Kalk-Zement keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Erhöhungen von pH und Leitfähigkeit zu erwarten ist, wird diese Ertüchtigung vom LRA Sachgebiet Altlasten akzeptiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Einschränkung der Verwendung von mineralischem Z 2-Material bzw. Recycling-Baustoff der Klasse 3 (RC 3) entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung unter Ziffer 8.2.5.12 wird entsprechend der Inhalte der Stellungnahme ergänzt bzw. berichtigt. Die Anmerkungen zur möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplante Auffüllung werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wurde eine umweltgeologische Stellungnahme zur Schadstoffsituation der Flurstücke 499 und 490/3 "Alte Mischanlage Möllenbronn" (Fassung vom 21.04.2022) durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt GmbH & Co. KG erstellt. Hier konnten die Ergebnisse der Voruntersuchung bestätigt werden, dass eine Belastung des Grundwassers durch das Bodenmaterial nicht gegeben ist. Es kommt somit zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers.

Stellungnahme:

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

zu 5.1: Aktuell läuft eine Grundwasseruntersuchung. Erste Ergebnisse deuten auf keine Kontamination des Grundwassers hin. Eine geplante zweite Untersuchung 2022 soll diese Ergebnisse überprüfen.

Zusammenfassend gilt:

Aufnahme einer Bedingung § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Es ist entweder mit dem Satzungsbeschluss zu warten, bis die Grundwassersanierung geklärt ist oder es ist eine Bedingung aufzunehmen, so dass ggf. anstehende Sanierungen möglich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Kontamination des Grundwassers sowie zur erforderlichen Grundwassersanierung werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wurde eine umweltgeologische Stellungnahme zur Schadstoffsituation der Flurstücke 499 und 490/3 "Alte Mischanlage Möllenbronn" (Fassung vom 21.04.2022) durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt GmbH & Co. KG erstellt. Hier konnten die Ergebnisse der Voruntersuchung bestätigt werden, dass eine Belastung des Grundwassers durch das Bodenmaterial nicht gegeben ist. Es kommt somit zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers.

Zudem wird hier erläutert, dass eine entsprechende Sanierung des Lösemittelschadens beim Schürf SG-8 bereits erfolgte. Den Vorgaben des Sachgebietes Altlasten wurde daher entsprochen und der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Stellungnahme vom 28.01.2022 zur Fassung vom 10.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

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

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf den Grundsatz der Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen

Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Im überplanten Gebiet des Bebauungsplans liegen ungünstige hydrogeologische Voraussetzungen vor. Zudem grenzt das Plangebiet an die Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzbereiches "Hohes Feld".

Ein großer Teil des Bebauungsplangebietes wird als Bereich für Aufschüttungen festgesetzt. Nach den Ausführungen der Planunterlagen sind Aufschüttungen bis zu 4 m notwendig. Es ist sicherzustellen, dass durch diese Aufschüttungen keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche für Aufschüttungen/Abgrabungen/Böschungen zur Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauausführung wird darauf geachtet, dass Eingriffe in das Grundwasser auf das absolute Minimum reduziert wird. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in einer ungünstigen hydrogeologischen Lage befindet. Dies wurde im Rahmen der Entwurfsausarbeitung sowie bei der Ausarbeitung des Bauantrages bereits berücksichtigt. Ebenfalls wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Belange des angrenzenden Wasserschutzgebietes "Hohes Feld" der Schutzzone IIIA berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Beeinträchtigungen auf das Grundwasser, insbesondere für die Bereiche für Aufschüttungen/Abgrabungen/Böschungen zur Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung, auszuschließen sind. Hierzu wurde bereits zu Beginn der Planung eine Voruntersuchung durchgeführt. Im weiteren Verfahren wurden weitere Untersuchungen durchgeführt und eine umweltgeologische Stellungnahme zur Schadstoffsituation der Flurstücke 499 und 490/3 "Alte Mischanlage Möllenbronn" (Fassung vom 21.04.2022) durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt GmbH & Co. KG erstellt. Hier konnten die Ergebnisse der Voruntersuchung bestätigt werden, dass eine Belastung des Grundwassers durch das Bodenmaterial nicht gegeben ist. Es kommt somit zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers und somit auch zu keinen Auswirkungen auf das angrenzende Wasserschutzgebiet.

Zudem wird im Rahmen der umweltgeologischen Stellungnahme erläutert, dass eine entsprechende Sanierung des Lösemittelschadens beim Schürf SG-8 bereits erfolgte. So können weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere im Bereich des Versickerungsbeckens, vermieden werden.

Stellungnahme:

Unter 9.2.1.3 wird beschrieben, dass keine Kenntnisse zu den Grundwasser-Verhältnissen vorhanden sind. Das hat sich entsprechend den vorliegenden Gutachten geändert. Bitte die bisherigen Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen mit einbeziehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu den vorherrschenden Grundwasser-Verhältnissen sowie zu den vorliegenden Gutachten werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend unter Ziffer 9.2.1.3 angepasst.

Stellungnahme:

Unter 9.2.3.3: "Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch einen Wasserfluss durch den zuvor eingebrachten Aushub ist eine Versickerung ausschließlich in dem Versickerungsbecken vorgesehen." - Diese Beschreibung impliziert, dass auf der gesamten sonstigen Aufschüttungsfläche keine Versickerung stattfindet und vollständig versiegelt wird. Dies ist abzuklären. Grünflächen,

Bereiche für Ableitung von Niederschlagswasser, Fettwiese gehören nicht zu den vollständig versiegelten Flächen - hier versickert Wasser!

Der Begriff "Aushub" sollte durch Auffüllmaterial ersetzt werden, da Aushub suggeriert, dass es sich um natürliches Bodenmaterial handelt, unter 8.2.5.12 aber RC-Material dafür verwendet werden soll. Die Frage, welches Auffüllmaterial verwendet werden darf, und Festsetzungen dazu sind entsprechend der Stellungnahme Sachgebiet Altlasten ebenfalls noch zu klären und diese Textteile dann entsprechend zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Versickerung des Niederschlagswasser in den offenen Bereichen werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass auch außerhalb des Versickerungsbeckens eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers stattfindet. Die Begründung sowie die Festsetzung zur "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" werden entsprechend redaktionell angepasst.

Die Anmerkungen zur Begrifflichkeit in der Begründung unter Ziffer 8.2.5.12 sowie zu den verwendbaren Auffüllmaterialien werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Zudem wird ein Hinweis unter Ziffer 6.25 auf die zulässigen Materialien nach der Stellungnahme der Sachgebiete Abfall und Altlasten aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Zur Ermittlung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserverhältnisse fanden entsprechende Untersuchungen vor Ort statt. Im Rahmen der Beprobungen stand das Grundwasser in einer Tiefe zwischen 3,18 m und 3,51 m an (siehe umweltgeologische Stellungnahme zur Schadstoffsituation der Flurstücke 499 und 490/3 "Alte Mischanlage Möllenbronn" durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt GmbH & Co. KG, Fassung vom 21.04.2022). Dabei findet ein Grundwasserabfluss von Südwesten nach Nordosten statt. Genauere Angaben sind der umweltgeologischen Stellungnahme zu entnehmen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Grube, die jedoch bei der Bauausführung aufgeschüttet werden soll, um das Höhenniveau den benachbarten Grundstücken anzupassen. Da etwa 20-50 m westlich des Plangebietes das Wasserschutzgebiet "Hohes Feld" angrenzt, ist von einer hohen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen. Dies sollte bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen in geringem Maße ab, da Flächen versiegelt werden. Trotz der Versiegelung von Oberflächen führt die Planung voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund der bestehenden Flächennutzung bereits ein Großteil des Geltungsbereiches versiegelt ist.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den gewerblichen Flächen anfallende Niederschlagswasser über ein Oberflächengefälle in den Entwässerungsgräben in den privaten Grünflächen am Rand des Plangebietes zu sammeln und dem geplanten Versickerungsbecken im Südosten des Plangebietes zuzuführen. Der belastete Boden im Bereich der zukünftigen Versickerung wird zuerst entfernt und die Fläche zur Versickerung mit unbelastetem Material hergestellt. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch einen Wasserfluss durch den zuvor eingebrachten Auffüllmaterial ist eine Versickerung überwiegend in dem Versickerungsbecken vorgesehen. Eine geringe Versickerung findet jedoch auch in den anderen offenen Bereichen der Grünflächen statt. Dies führt jedoch ebenfalls zu keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers. Im Becken wird das gesammelte Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht versickert.
- Im Rahmen der Planung wurde eine umweltgeologische Stellungnahme zur Schadstoffsituation der Flurstücke 499 und 490/3 "Alte Mischanlage Möllenbronn" (Fassung vom 21.04.2022) durch das Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt GmbH & Co. KG erstellt. Unter anderem wurden hier die Grundwasserbelastung durch das Bauvorhaben ermittelt. Im Rahmen der Untersuchungen konnten jedoch keine Beeinträchtigungen des Grundwassers festgestellt werden. Genauere Angaben sind der umweltgeologischen Stellungnahme zu entnehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Plangebiet fallen bereits jetzt Abwässer an. Im Bestandsgebäude besteht zudem eine Abwasser-Pumpstation. Zusätzlich sind daran derzeit die östlichen Gebäude des Kieswerkes Fronhofen und des ehemaligen Betonwerkes angeschlossen. Für diese Gebäude gibt es auch einen Trinkwasseranschluss.
- Das Plangebiet verfügt über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Die bestehenden Gebäude westlich und östlich des Geltungsbereiches sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes ist ebenfalls gewährleistet.

- Auf Grund der Topografie innerhalb des Plangebietes ist es vor allem bei Starkregenereignissen möglich, dass sich in der Grube Niederschlagswasser sammelt.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung und intensivere Nutzung des Plangebietes erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das auf der gewerblichen Baufläche anfallende Niederschlagswasser wird über ein Oberflächengefälle entweder direkt oder über die randlichen Entwässerungsgräben dem geplanten Versickerungsbecken im Südosten des Plangebietes zugeführt. Dort versickert es über eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der gesamten Gewerbefläche ist auf Grund der geplanten Aufschüttung nicht möglich, um eine Verschmutzung des Grundwassers zu vermeiden. Dies findet ausschließlich in den unversiegelten Bereichen der Grünflächen und insbesondere im dafür vorgesehenen Versickerungsbecken statt.
- Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung.
- Da das Plangebiet aufgeschüttet werden soll, ist nach der Aufschüttung nicht mehr mit einer Sammlung von Hangwasser in der zuvor bestehenden Mulde zu rechnen.

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 Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 850 mm.
- Die noch verbliebenen offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze im Südosten und Norden Frischluft produzieren. Im Bereich der versiegelten Flächen kann es jedoch insbesondere bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer zu einer erheblichen Erhitzung der Flächen kommen. Es handelt sich um keinen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des in der Umgebung des Plangebietes 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. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Gewerbeflächen können sich Schadstoffe in der Luft anreichern. Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzend an das Plangebiet kann es zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Geltungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Zum Schutz der nahegelegenen Schutzgebiete vor Beeinträchtigungen durch Stickoxideinträge wurde ein Gutachten durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG erstellt (Entwurf vom 21.09.2020), das die möglichen Stickoxideinträge in die besonders schützenswerten Bereiche untersucht. Dem Ergebnis des Gutachtens entsprechend wird eine Stickoxid-Kontingenzierung zur Beschränkung der Stickoxidemissionen festgesetzt. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Gewerbeverkehrs ist möglich.
- Auf Grund der bestehenden Versiegelung und dadurch eher kleinflächigen Neuversiegelung entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine erhebliche Beeinträchtigung. Wirksame Luftaustauschbahnen sind von der Planung nicht betroffen oder 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 Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit 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). Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sollten von den privaten Bauherren vorgesehen werden.

- Auch im neuen Gewerbegebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer 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 Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Bestandsaufnahme:

- Fronreute liegt innerhalb des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine als Asphaltmischwerk und zur Lagerung genutzten Fläche im Außenbereich, nördlich des Ortsteiles Fronhofen.
- Durch die tiefe Lage des Plangebietes und die es umgebenden Gehölzstrukturen bestehen nur eingeschränkte Blickbeziehungen zwischen dem Geltungsbereich und der freien Landschaft. Der Bereich besitzt durch seine gewerbliche Prägung keine Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Jedoch ist das Plangebiet durch die benachbarten Gewerbebetriebe sowie die bestehenden Gehölzstrukturen im Süden z.T. gut vor Blicken abgeschirmt. In der weiteren Umgebung bestehen ebenfalls Gehölze und Waldflächen, sodass die Sichtbarkeit des Vorhabens in einem Radius von 2 km nur auf einer vergleichsweise geringen Fläche gegeben ist (vgl. Sichtbarkeitsanalyse im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).
- Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt auf Grund der bestehenden gewerblichen Prägung des Plangebietes und seiner direkten Umgebung ein geringer 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 Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung konnte im Bereich des Immissionsschutzes eine Beeinträchtigung (u.a. durch Staub) der umliegenden, schützenswerten Nutzungen ausgeschlossen werden. Weiterführende Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht:

Stellungnahme:

Anregung

Ziffer 2.1 "Es wird ausnahmsweise Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen." Das geplante Gewerbegebiet hat Potential für störendes Gewerbe. Bisher ist in der näheren Umgebung kein Wohnen, welches als Immissionsort berücksichtigt werden muss. Es wird empfohlen die Wohnnutzung nicht (auch nicht ausnahmsweise) zuzulassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Sachgebiets Gewerbeaufsicht zu Wohnnutzungen wird zur Kenntnis genommen. Da momentan noch keine konkreten Aussagen über die späteren Nutzungen gemacht werden können und die Gemeinde Flexibilität bewahren möchte, soll die betriebsbezogene Wohnnutzung ausnahmsweise möglich sein. Für manche Gewerbe ist eine ortsnahe Unterbringung des Aufsichts- und Bereitschaftspersonales oder der Betriebsinhaber und Betriebsleiter notwendig, um den reibungslosen Betriebsablauf sicherzustellen. Man kann also davon ausgehen, dass den Bewohnern die größere Lärmbelastung durch das Gewerbe bewusst ist. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind die Lärmemissionen beschränkt, außerdem erfolgt eine separate Prüfung jeder ausnahmsweise zulässigen Nutzung. Des Weiteren sind im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Schuler" und im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kieswerk Fronhofen" Betriebsleiterwohnungen bereits allgemein zulässig.

Stellungnahme vom 11.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 der Handwerkskammer Ulm:

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer Ulm hat gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Ulm wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und besitzt deshalb selbst keine Naherholungsfunktion. Wanderwege führen nicht direkt am Geltungsbereich vorbei. Allerdings wird der weiter nordöstlich gelegene "Bechinger See" im Sommer von Erholungssuchenden zum Baden genutzt.
- Westlich und östlich des Geltungsbereiches liegen gewerblich genutzte Grundstücke, von denen Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehen können.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzend an das Plangebiet kann es bereits zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Planung gehen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren. Eine Erholungsnutzung der Fläche ist bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches und das Fehlen von Rad-/Fuß- oder Wanderwegen wird die Naherholungs-Funktion der Umgebung nur geringfügig beeinträchtigt. Der weiter nordöstlich gelegene "Bechinger See" kann weiterhin ungehindert z.B. durch Badegäste genutzt werden.
- Da in der näheren Umgebung keine schützenswerten (Wohn-) Nutzungen bestehen, kommt es durch das Vorhaben voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen.
- 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 der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen. Es liegen jedoch nur gewerblich genutzte Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität in den nächstgelegenen, bereits bebauten Gebieten ist daher nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Bei Gewerbegebieten: Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft 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). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 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.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "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 bereits gewerblich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden gewerblich genutzten Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- 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 Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

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 beim Landratsamt Ravensburg 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 Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten- und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind damit grundsätzlich gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Untergrund der im Geltungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet, die geothermische Nutzung wird als effizient eingestuft. Es

gibt jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 193 m zum Schutz tiefer genutzter oder nutzbarer Grundwasservorkommen sowie Bohrrisiken in Form von möglichen Erdgasaustritten und möglicherweise artesisch gespanntes Grundwasser.

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 grundsätzlich möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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 Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

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 auf Grund 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)

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

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

Etwa 100 m nördlich des Plangebietes beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) und des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshausener Weiher" (Nr. 8123-441). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus verschiedenen, teils bewaldeten Moor-Lebensraumtypen. Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Prüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den beiden Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Eingebettet in die Teilfläche des o.g. FFH-Gebietes liegt das Naturschutzgebiet "Blinder See" (Nr. 4.043). Es handelt sich dabei um ein Zwischenmoor mit Restsee und Schwingrasen. Der ursprüngliche gewässerbegleitende Bruchwald ist teilweise zum Fichtenforst umgewandelt. Das NSG ist gleichzeitig zu großen Teilen gem. § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG BW als Waldbiotop geschützt ("NSG „Blinder See“, Biotop-Nr. 2-8123-436-324)
- Südöstlich des Geltungsbereiches liegen in ca. 85 m Entfernung die beiden Biotope "Tümpel in alter Kiesgrube Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0057) und "Holunder-Hecke Südrand alte Kiesgrube Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0059). Weitere Biotope befinden sich in derselben Richtung mit etwa 220 m Entfernung ("Feldhecken südwestlich Möllenbronn", Biotop-Nr. 1-8123-436-0060) bzw. 250 m Entfernung ("Feldgehölz südlich Möllenbronn", Biotop-Nr. 1-8123-436-0048). Die ebenfalls als Biotop kartierte "Schlehenhecke südwestlich Möllenbronn" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0058) liegt etwa 160 m südlich des Plangebietes. Zum Schutz des o.g. FFH-Gebietes werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Diese tragen gleichzeitig auch zum Schutz der umliegenden Biotope bei. Erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope sind deshalb nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme" und "Prognose bei Durchführung der Planung").

- Etwa 20 m südwestlich bis 50 m westlich des Plangebietes beginnt die Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes "Hohes Feld" (festgesetzt durch Rechtsverordnung am 13.12.1968).

Biotopverbund

- Südlich des Plangebietes liegt ein 1000 m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer und feuchter Standorte. Der 1000 m-Suchraum des Biotopverbundes feuchter Standorte zieht sich auch westlich am Geltungsbereich vorbei in Richtung Norden. Er verbindet so den Tümpel südöstlich des Plangebietes mit dem Biotop/NSG/FFH-Teilbereich "Blinder See".
- Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die nächstgelegenen Kernflächen des Biotopverbundes mehrere hundert Meter von diesem entfernt liegen und keine Kern- oder Suchräume zerschnitten werden. Auch unabhängig vom berechneten Biotopverbund erscheint die Fläche als Wanderkorridor eher ungeeignet, da sie bereits gewerblich als Asphaltmischanlage bzw. zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchfällen genutzt wurde. Vielmehr ist anzunehmen, dass wandernde Tiere entlang der südlich und westlich gelegenen Gehölzstrukturen am Gebiet vorbeigeleitet werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahmen vom 23.07.2019 und vom 06.08.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme vom 23.07.2019:

I. Raumordnung

Die Gemeinde Fronreute beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die "gewerbliche Nachnutzung" eines ca. 1,5 ha großen Plangebietes zu schaffen, welches bisher als Asphaltmischanlage bzw. zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen genutzt wurde. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Betriebshof Schuler" (aus dem Jahr 2012) und "Kieswerk Fronhofen" (aus 2003) gelegene Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Den vorgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen wie die "gewerbliche Nachnutzung" des Arealen aussehen soll. Um entsprechende Erläuterung wird gebeten. Das vorgesehene Plangebiet liegt im Außenbereich. Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ("Bebauungsplan der Innenentwicklung") kommt daher nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde vorliegend nicht in Betracht. Für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an dieser Stelle wäre ein Bedarfsnachweis zu erbringen und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

In diesem Verfahren wären auch detailliertere Ausführungen zum Raumbedarf erforderlich, da die Flächen innerhalb der Bebauungspläne noch großes Potential enthalten.

II. Gewässer und Boden

Von Seiten des Referats 52 bestehen zu o.g. Vorhaben keine Einwendungen.

III. Naturschutz

Vorbehaltlich artenschutzrechtlicher Untersuchung keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.

IV. Forst

Stellungnahme wird bis zum 26.08.2019 nachgereicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu den Belangen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Welche Art von gewerblicher Nachnutzung letztlich im Plangebiet realisiert wird, steht derzeit noch nicht fest. Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, sodass sich nur nicht erheblich störende Betriebe ansiedeln können. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Regelverfahren nach EAG-Bau angewandt, daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Ausführungen zum Flächenbedarf wurden bereits bei der Ausarbeitung des Entwurfes zu dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der städtebaulichen Begründung eingearbeitet. Diese Ausführungen zum Bedarf werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

Stellungnahme vom 06.08.2020:

I. Belange der Raumordnung

Mit der vorgesehenen Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Umfang von 1,5 ha soll ein Lückenschluss zwischen zwei gewerblichen Bauflächen (Bestand) ermöglicht werden. Südlich anschließend befindet sich eine weitere gewerbliche Baufläche (Planung). Die 1,5 ha große Fläche wurde bisher als Asphaltmischanlage bzw. zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen genutzt. Zum entsprechenden Bebauungsplan hat das Regierungspräsidium am 23.07.2020 bereits eine Stellungnahme abgegeben, auf die verwiesen wird (Az.: 21-13/2473.2-14/Fron reute).

Laut der Planunterlagen kann insbesondere das emissionsintensive verarbeitende Gewerbe an diesem Standort sinnvoll angesiedelt werden und es wäre speziell eine Ansiedlung von Betrieben denkbar, bei denen Immissionskonflikte aufgrund von Gewerbelärm zu erwarten sind und die nicht in Gewerbegebieten nahe der Ortsteile untergebracht werden können. (S. 6, Punkt 3.2.L4) Für die Ansiedlung von emissionsintensivem verarbeitende Gewerbe ist auf der Ebene des Bebauungsplans ein Industriegebiet (GI) festzusetzen. Soweit dies vorgesehen ist, werden bezüglich der geplanten

5. Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Ist hingegen auf der Eben des Bebauungsplans die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen, werden Bedenken vorgebracht, da es im Flächennutzungsplan noch mehrere gewerbliche Bauflächen gibt, die nicht entwickelt sind, so z.B. direkt im Süden angrenzend an die gewünschte gewerbliche Baufläche. Für die Festsetzung eines Gewerbegebiets ist entweder ein konkreter Bedarfsnachweis zu erbringen oder ein Flächentausch vorzusehen.

II. Belange des Naturschutzes

Es wird auf die vorangegangenen Stellungnahmen der HNB und UNB verwiesen. Die Planungen werden kritisch gesehen, da die Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete (Naturschutzgebiet "Blinder See", FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen", Vogelschutzgebiet "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshauser Weiher") ohne weitere Untersuchungen nicht abschätzbar sind. Durch die zukünftige Überbauung des bisherigen Kiesgrubengeländes werden zudem negative Auswirkungen auf streng geschützte Arten erwartet (z.B. Zauneidechse, Kreuzkröte, Laubfrosch).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 06.08.2020 erfolgte im Zuge der förmlichen Beteiligung zur 5. Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende und wurde wie folgt abgewogen:

Die Stellungnahme der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Fronreute beabsichtigt, eine sinnvolle Nachnutzung der bisher als Asphaltmischanlage bzw. zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen genutzten Fläche in "Möllenbronn" zu verwirklichen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute - Wolpertswende dient der Vorbereitung dieser Maßnahme. Gemäß der Systematik des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Fronreute - Wolpertswende wird die vorliegende Fläche als Gewerbliche Baufläche (Planung) dargestellt, wobei das "G" laut der Planzeichenerklärung des Flächennutzungsplanes (2. Änderung in der Fassung vom 07.06.2016, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 14.10.2016) die Ausweisung auf ein "Gewerbegebiet" beschränkt. An dieser Systematik des Flächennutzungsplanes soll festgehalten werden.

Dies war in der Zeichenerklärung der vorliegenden 5. Änderung jedoch nicht eindeutig ablesbar, weshalb eine Klarstellung erfolgt. Die Gemeinde bzw. der Gemeindeverwaltungsverband beabsichtigen mit der vorliegenden Planung auch die Vorbereitung der Ausweisung eines Gewerbegebietes und nicht eines Industriegebietes. Aufgrund der Erschließungssituation sowie auch der angrenzenden FFH- und sonstigen Schutzgebiete ist die zu überplanende Fläche nicht geeignet, um ein Industriegebiet zu etablieren. Dies würde Konfliktfelder schaffen und durch einen notwendigen Ausbau von Erschließungsanlagen unverhältnismäßige Kosten verursachen. Industrieanlagen haben zudem oftmals einen größeren Flächenbedarf.

Für ein Gewerbegebiet erscheint die überplante Fläche geeignet. Hier kann Baugrund für (flächenintensive) Gewerbebetriebe geschaffen werden, deren Tätigkeitsfeld nicht geeignet ist, in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bzw. den größeren Ortsteilen angesiedelt zu werden (z.B. im Gewerbegebiet "Bühl", OT Blitzenreute). Dabei geht es nicht nur um Immissionskonflikte aufgrund von Gewerbelärm, sondern um optische Gründe (unattraktive Lagerflächen, Gewerbehallen etc.). Gleichzeitig werden ortsnahe Gewerbeflächen für hochwertige Arbeitsplätze entlastet.

Der südlich des vorliegenden Plangebiets als gewerbliche Fläche ausgewiesene Bereich ist aktuell für die Gemeinde nicht verfügbar. Außerdem wären bei einer Umsetzung dieser Gewerbefläche momentan aufwendige Erschließungsarbeiten notwendig. Dieses Erweiterungspotential möchte sich die Gemeinde aber für spätere Gewerbeansiedlungen weiterhin vorbehalten.

Der Bedarf für die zusätzliche Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in einer Größe von 1,5 ha ist in der Gemeinde auch vorhanden. Die Anzahl von Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in Fronreute seit 2010 von 477 bis 2019 auf 644 gewachsen (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Die schlägt sich auch in einem erhöhten Flächenbedarf für gewerbliche Bauflächen nieder. Der Gemeinde liegen zahlreiche Anfragen Gewerbetreibender vor; die Gemeinde führt eine Interessentenliste, in der Flächenbedarf der einzelnen Betriebe festgehalten wird. Der von den Interessenten insgesamt geäußerte Flächenbedarf geht weit über die nun zusätzlich dargestellte Baufläche hinaus.

Die vorgesehene Flächenausweisung eröffnet für Fronhofen positive Entwicklungsmöglichkeiten für flächenintensive gewerbliche Nutzungen und entspricht der konkreten Bedarfssituation. Die Gemeinde bzw. der Gemeindeverwaltungsverband sehen die Planung auch im Einklang mit dem Grundsatz 2.6.0 (G) 4 der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Juli 2018): "Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung landschaftsverträgliche örtliche Gewerbegebiete für den lokalen Bedarf in geeigneten Gemeindeteilen ausgewiesen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Gewerbebetriebe gesichert werden."

Stellungnahme vom 09.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

I. Raumordnung

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Wir nehmen Bezug auf unsere vorangegangene Stellungnahme vom 23.07.2019 zum Bebauungsplan sowie unsere Stellungnahme vom 06.08.2020 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Mochenwangen in diesem Bereich.

Die vorgelegten Aufstellungen "Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung" und "Anfragen Gewerbeflächen (anonymisiert)" werden zur Kenntnis genommen. Sofern dies vom Landratsamt als ausreichender Bedarfsnachweis anerkannt und aufgrund dessen die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an dieser Stelle mitgetragen wird, werden von der höheren Raumordnungsbehörde keine weiteren Einwände erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Thema Bedarfsnachweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Fronreute sieht den Bedarf für das Gewerbegebiet als gegeben an und hat diesen Bedarf dargelegt. Zum Bedarfsnachweis wurden vom Landratsamt Ravensburg keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Fronreute die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" sowie die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kieswerk Fronhofen". Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb des kompakteren Siedlungsbereiches und der Erschließungssituation soll für das beabsichtigte Gewerbegebiet ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNutzungsverordnung festgesetzt werden. Unabhängig hiervon soll Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig sein, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Da sich das Plangebiet in keiner städtebaulich integrierten Lage i. S. d. Raumordnung befindet, dürfen im Plangebiet keine Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment zugelassen werden bzw. keine Agglomerationen entstehen. Mit den gewählten Festsetzungen ist dies gewährleistet. Es bestehen daher aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Thema Einzelhandel wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Fronreute ist der Ansicht, dass das Plangebiet nicht für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten geeignet ist. Dies steht in Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung.

Stellungnahme vom 18.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Von dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans des GW Fronreute-Wolpertswende für diesen Bereich sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) 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 betroffen. Auch von dem sich in der zweiten Anhörung befindlichen Regionalplanentwurf sind keine Ziele betroffen.

Da die betreffende Fläche zwischen zwei bestehenden gewerblichen Flächen liegt und eine Größe von ca. 1,5 ha aufweist, wird das Vorhaben als nicht raumbedeutsam angesehen. Der Regionalverband bringt zum oben genannten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) und dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 15.12.2021 zur Fassung vom 10.11.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

I. Raumordnung

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Wir verweisen auf Stellungnahme vom 09.02.2021.

Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Zuletzt wurde unter dem 09.02.2021 zu der Planung Stellung genommen. Unverändert soll für das beabsichtigte Gewerbegebiet ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, abgesehen von untergeordneter Eigenproduktion von Handwerksbetrieben. Es bestehen daher weiterhin aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden, und der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.02.2021 werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv angedruckt. An der in der Gemeinderatssitzung vom 29.11.2021 getroffenen Abwägung (siehe unten) wird festgehalten.

Stellungnahme:

II. Naturschutz

Nach jetzigem Verfahrensstand sind die Belange der hNB nicht betroffen. Wie verweisen deshalb auf die Stellungnahme der uNB. Es wird eine artenschutzrechtliche Ausnahme für die Zauneidechse

nötig werden. Trotz der möglichen Betroffenheit dieser streng geschützten Arten geht die hNB zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass der Bauleitplanung keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Die hNB ist im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Ausnahme bereits abgestimmt. Die artenschutzrechtliche Ausnahme ist bereits bei der hNB beantragt. Es wird zugestimmt, dass trotz der Betroffenheit einer streng geschützten Art keine unüberwindbaren Hindernisse bestehen. Für die Zauneidechse werden Ersatzhabitate umgesetzt, in welche im Eingriffsbereich befindliche Tiere umgesiedelt werden. Das Vorgehen ist im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.02.2024:

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. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes oder seinem Fortschreibungsentwurf von 2019.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom am 09.02.2018):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende derzeit noch als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 21.09.2020 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" sowie Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kieswerk Fronhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Die Planung erfordert ein Regelverfahren (nach EAG-Bau). Demnach ist zum Bebauungsplan ein Umweltbericht, ein Ausgleich gemäß § 1a BauGB sowie eine Zusammenfassende Erklärung zu erstellen. Das beschleunigte Verfahren (gem. § 13 BauGB) kann nicht zur Anwendung kommen, da eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan als eine "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine "gewerbliche Baufläche (G)" ist vor der Aufstellung des Bebauungsplanes, auf Grund des gegebenen Bedarfsnachweises, erforderlich. Dabei soll die FNP-Änderung zeitlich der Bebauungsplan-Aufstellung immer einen Verfahrensschritt voraus sein.

Auf Grund einer Grundstücksverschmelzung und Änderung des Katasters gibt es eine Überschneidung des Plangebietes im östlichen Bereich der Fl.-Nr. 499 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kieswerk Fronhofen". Daher ist eine Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Bezeichnung des aufzustellenden Planes soll daher Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn sowie Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Kieswerk Fronhofen' lauten.

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung v. 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen. Grundsätzlich sieht die Gemeinde Fronreute die Überplanung der brachliegenden Fläche und Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) für sinnvoll an, da dies als Wiedernutzbarmachung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) beiträgt. Auch ist die Gemeinde der Überzeugung, dass die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Stellungnahme:

Bauleitplanung

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

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2 Bedenken und Anregungen

Ziffer 1 Rechtsgrundlagen

Die Angaben der Rechtsgrundlagen sind auf S. 3 und im Satzungstext für folgende Gesetze auf den aktuellen Stand der zu ändern:

Gemeindeordnung

"... zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910,911)"

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

"... zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert.

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 2.10 Verkehrsflächen

Zum Abwägungsmaterial gehören auch die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und die gesicherte Erschließung nach § 30 BauGB.

Bei dieser Planung sind keine Verkehrsflächen als innere Erschließung für die einzelnen Gewerbebetriebe festgesetzt, s.a. Begründung Ziffer 7.2.6.3

Damit kann nicht von einer gesicherten Erschließung für ein Gewerbegebiet mit Andienung durch LKW ausgegangen werden.

Bei einer möglicherweise geplanten privaten Verkehrsfläche liegt die Verfügungsgewalt beim Grundstückseigentümer.

Das Landratsamt empfiehlt daher, die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Wir weisen auch darauf hin, dass am Ende von Stichstraßen eine Wendemöglichkeit für LKW und Pkw vorzusehen ist, vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Wendeanlagen sind am Ende von Stichstraßen erforderlich, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können (VGH Bad.-Württ. 13,4.2000 5 S 2778/98). Wegen der Gefährdung der übrigen, insbesondere der nichtmotorisierten Straßenraumnutzer dürfen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, eine Stichstraße regelmäßig rückwärts zu befahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht vorgesehen, dass das Plangebiet in einzelne Grundstücke aufgeteilt wird, bei der eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage sinnvoll und erforderlich wäre.

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 499 beabsichtigt die Vermietung/Verpachtung der Fläche. Eine genaue Planung der weiteren (privaten) Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes, ausgenommen des Zufahrtbereichs, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig. Aktuell wird von einer Nutzung von einem oder wenigen Gewerbetreibenden ausgegangen. Die innere Erschließung kann zu einem späteren Zeitpunkt geplant werden, wenn ersichtlich ist, welche Betriebe sich ansiedeln möchten und welche Gebäude, Flächen und Verkehrswege benötigt werden. Möglich ist die Herstellung einer Wendeanlage oder einer Umfahrung. Da die Planungen dazu in einer "Hand" liegen, kann von einer gesicherten Erschließung auch für LKW ausgegangen werden.

Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung und ein Hinweis, dass ein regelmäßig rückwärtsfahren im Zufahrtbereich nicht zulässig ist, werden im Bebauungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

Auffüllung des Baugrundstücks

Es ist eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB aufzunehmen und die Fläche im Planteil mit Planzeichen 11.1 'Flächen für Aufschüttungen' nach der Planzeichenverordnung zu kennzeichnen und mit Höhen darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Kennzeichnung der dauerhaften Auffüllung in der Planzeichnung wird berücksichtigt und die entsprechende Festsetzung für Aufschüttungen aufgenommen. Die Höhe der möglichen Auffüllung ist durch die Festsetzung der max. Geländeoberkante (GOK) ausreichend bestimmt. In der Begründung werden jedoch Ausführungen und ein Lageplan ergänzt, wie die Auffüllung und Modellierung der zukünftigen Oberfläche geplant ist.

Stellungnahme:

Ziffer 2.15 Private Grünfläche

Das Planzeichen fehlt im Planteil. Die Fläche sollte umgrenzt werden. Bitte darstellen ob die restliche Grünfläche (außerhalb der Fläche zur Behandlung von Niederschlagswasser) privat oder öffentliche Grünfläche ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt, das Planzeichen wird in der Planzeichnung entsprechend dem Textteil ergänzt. Das Plangebiet besteht ausschließlich aus privaten Flächen, daher ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Stellungnahme:

3 Hinweise

Ziffer 7.2.5.5, 2. Spiegelstrich

Die Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 BauGB ist auf § 19 Abs. 4 BauNVO zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Rechtsgrundlage in der Begründung, Punkt "Planungsrechtliche Vorschriften" wird redaktionell angepasst

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Abfall:

Stellungnahme:

I. Sachverhalt und Rechtslage

Durch den früher erfolgten Kiesabbau entstand auf dem Grundstück eine Senke. Das Niveau der Straße befindet sich auf ca. 591 bis 590 m. ü. NN. Der Tiefpunkt des Plangebiets liegt auf einer Höhe von ca. 583 m. ü. NN. Der max. Höhenunterschied beträgt also ca. 8 m. Der Vorhabensträger plant die Angleichung des Geländeneivaus an die Umgebung (Nachbargrundstücke). Entsprechend der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans ist eine Auffüllung mit Bodenmaterial (Erdaushub) der Zuordnungsklasse Z 2 vorgesehen (s. S. 42 im Textteil des Bebauungsplans, S. 4 u. S. 18 der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan).

Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z 2 kann nur in technischen Bauwerken verwertet werden. Die Anforderungen an eine solche Verwertung ergeben sich aus der "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (sog. VwV Boden).

Großflächige Auffüllungen sind, auch wenn sie eine sinnvolle Funktion erfüllen, nach Sinn und Zweck der abfallrechtlichen Vorschriften nicht zu den technischen Bauwerken nach VwV Boden zu rechnen. Geländeauffüllungen zur Schaffung einer über dem anstehenden Gelände liegenden Ebene eines Baugebiets unterfallen zunächst grundsätzlich den Regelungen für bodenähnliche Anwendungen. Bei einer (derartigen) Geländeauffüllung handelt es sich um eine Geländemodellierung, bevor auf der neu geschaffenen Ebene ein technisches Bauwerk errichtet wird.

Das Anliegen der VwV Boden ist es, zum Schutz des unter einer Baumaßnahme befindlichen und des angrenzenden Bodens sowie zum Schutz des Grundwassers Aufschüttungen mit höher belastetem Abfallmaterial zu begrenzen. Insofern muss bei Erdbaumaßnahmen im Rahmen eines technischen Bauwerks die unmittelbare Zugehörigkeit zu einem an oder auf der Oberfläche errichteten Bauwerk gegeben und somit der Einsatz, z. B. als Fundationsschicht gerechtfertigt sein. Aus diesem Grund kann eine Aufschüttung auch nicht unabhängig von der konkreten späteren Nutzung des Geländes von vorneherein als technisches Bauwerk eingestuft oder als solches betrachtet werden.

Die geplanten Auffüllungen sind also nicht als technisches Bauwerk, sondern als bodenähnliche Anwendung im Sinne der VwV Boden einzustufen. Damit sind die Anforderungen der VwV Boden an die zulässige Qualität des Bodenmaterials einzuhalten. Eine Auffüllung der Grube insgesamt mit Bodenmaterial der Qualität Z2 ist nicht zulässig.

Sofern die Grube insgesamt mit Z2-Material aufgefüllt würde, wäre dies keine Verwertungsmaßnahme, sondern eine Deponie zur Abfallbeseitigung mit Folgenutzung. Hauptzweck der Maßnahme

wäre die Beseitigung von Z 2-Material. Eine solche Deponie wäre in einem Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren zu genehmigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Sachgebiets Abfall wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Stellungnahme aufgeführt, soll die derzeit vorhandene Senke im Plangebiet verfüllt werden, um nach einer Angleichung an die Umgebung eine gewerbliche Bebauung sinnvoll umzusetzen zu können. Die Auffüllung mit Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z 2 wurde bislang lediglich in der FFH-Verträglichkeitsprüfung (fälschlicherweise) angegeben, nicht im Bebauungsplan (Fassung vom 21.09.2020) selbst. Hier wird nur auf bereits im Plangebiet angetroffenes Bodenmaterial verwiesen.

Der Bebauungsplan wird nun um die Festsetzung "Fläche für Aufschüttungen" ergänzt (siehe Abwägung: Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung).

Bei dieser Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 17 ist die Zweckbestimmung zu konkretisieren. Bei Aufschüttungen, die nicht aus dem Erdreich bestehen, ist das Schüttgut anzugeben, da von diesem Auswirkungen auf den Boden oder das Grundwasser ausgehen können. (vgl. Brügelmann/Gierke BauGB § 9 Rn. 693-698)

Die Zweckbestimmung der Auffüllung ist die Anhebung der Geländeoberkante, da ansonsten eine Nutzung als Gewerbegebiet erheblich erschwert wird. Für die verkehrliche Erschließung wäre eine lange Rampe zur Gemeindestraße erforderlich; das Gefälle könnte für LKWs ein Hindernis darstellen. Bei (Stark-) Regen könnte sich Wasser in der Senke sammeln. Die Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet wird in der städtebaulichen Begründung (Erfordernis der Planung) bereits ausführlich dargelegt.

Als Material für die Auffüllung soll mineralisches Recyclingmaterial (z.B. aus Gebäuderückbauten) herangezogen werden. Entsprechend der "Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung" vom 09.07.2021 wird dieses Material als "Mineralischer Ersatzbaustoff (MEB)" bezeichnet und als "Recycling-Baustoff der Klasse 3 (RC-3)" konkretisiert.

(Die bisherige Verwendung der Bezeichnung Z 2 bezog sich auf den "Recyclingbaustoff der Qualität Z2" aus den vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des Umweltministerium Baden-Württembergs vom 13.04.2004, nach denen dieses Material zur Unterfütterung von Bauwerken und Verfüllung von Arbeitsräumen sowie Leitungsgräben unter der Voraussetzung, dass der Recyclingbaustoff mindestens einen Meter Abstand zum höchsten Grundwasserspiegel hat, verwendet werden kann.)

Ausführungen zur Auffüllung werden in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

2. Zusammenfassung - Vorgabe Im Bebauungsplan

Geländeauffüllungen zur Schaffung einer Ebene eines Baugebiets unterfallen den Regelungen für bodenähnliche Anwendungen. Hier handelt es sich um eine Geländemodellierung. Die "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (sog, VwV Boden) ist einzuhalten. Für die vorgesehene Verfüllung darf Z O-Material uneingeschränkt verwendet werden, unter bestimmten Bedingungen, die in der VwV Boden festgelegt sind, darf auch Z O*-Material verwertet werden.

Höher belastetes Bodenmaterial (Zuordnungsklassen Z 1.1, Z 1.2 und Z 2) darf nur in technischen Bauwerken verwendet werden, wie z.B. als technisch notwendiger Unterbau von Gebäuden und befestigten Flächen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Auffüllung der Senke und die anschließende Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet.

Da es sich bei der Auffüllung (Aufschüttung) um ein Vorhaben nach § 29 BauGB handelt, beurteilt sich deren Zulässigkeit ggf. nach § 30 ff. (Brügelmann/Gierke BauGB § 9 Rn. 675-678). D.h. es ist eine Genehmigung (siehe unten) erforderlich. Bei der Auffüllung sind grundsätzlich alle relevanten gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Die Einhaltung dieser Vorgaben kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft und entsprechende Bestimmung für die konkrete Umsetzung getroffen werden.

Es erfolgt die Ergänzung einer Zweckbestimmung für die Festsetzung "Flächen für Aufschüttungen", eine Anpassung der Begründung des Bebauungsplanes und der FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Stellungnahme:

3. Baugenehmigung(en)

Die Bebauung und Befestigung des Grundstücks und vermutlich auch die Auffüllung der Grube mit Z O bzw. Z O*-Material sind baurechtlich genehmigungspflichtig. Die Verwertung von höher belastetem Bodenmaterial (Zuordnungsklassen Z 1.1, Z 1.2 und Z 2) ist dann im Rahmen der Baugenehmigung für die Bebauung und Befestigung des Grundstücks zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Erfordernis einer Baugenehmigung für die Auffüllung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde und der Grundstückseigentümer sind sich bewusst, dass die Verfüllung genehmigungsbedürftig ist. Der Bauantrag wird vom Grundstückseigentümer zu gegebener Zeit gestellt.

Stellungnahme vom 28.01.2022 zur Fassung vom 10.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Diese begründen sich insbesondere auf die fehlende Umsetzung der Rekultivierungsverpflichtung, der Festsetzung zur Aufschüttung und die Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung des Landratsamtes Ravensburg wird zum Anlass genommen, sich nochmals intensiv mit dem getroffenen Festsetzungskonzept auseinander zu setzen. Die Abwägung der einzelnen Inhalte erfolgt in den nachfolgenden Abschnitten.

Stellungnahme:

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

Die Rekultivierungsgenehmigung vom 19.09.1986, die mit Entscheidung vom 14.12.1993 geändert wurde, ist mit der Stilllegung des Gesamtbetriebes (AMF Asphaltmischanlage wurde mit Änderungsanzeige vom 17.03.2021 stillgelegt) umzusetzen und mit dem Sachgebiet Kiesabbau zu klären. Es ist eine Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bestehende Rekultivierungsgenehmigung wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 26.10.2023 hat sich das Landratsamt Ravensburg erneut zu der Rekultivierungsgenehmigung und den umzusetzenden Maßnahmen geäußert und dabei wie folgt Stellung bezogen:

Stellungnahme vom 26.10.2023:

"Sie haben das Landratsamt Ravensburg in oben genanntem Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch angehört. Am 28.01.2022 erhielten Sie die koordinierte Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg.

In dieser Stellungnahme findet sich unter dem Punkt A. Bauleitplanung folgender Absatz:

Die Rekultivierungsgenehmigung vom 19.09.1986, die mit Entscheidung vom 14.12.1993 geändert wurde, ist mit der Stilllegung des Gesamtbetriebes (AMF Asphaltmischanlage wurde mit Änderungsanzeige vom 17.03.2021 stillgelegt) umzusetzen und mit dem Sachgebiet Kiesabbau zu klären. Es ist eine Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen.

Im Nachgang zu unserer Stellungnahme fanden interne Besprechungen, sowie eine erneute rechtliche Prüfung der besagten Rekultivierungspflicht statt. In der Folge dieser Prüfung gelangen wir zu dem – zur Stellungnahme abweichenden – Ergebnis, dass keine Rekultivierungsverpflichtung besteht. Wir nehmen insofern Abstand von oben aufgeführtem Absatz der Stellungnahme und fordern seitens des Landratsamts Ravensburg keine Rekultivierung oder Aufnahme einer Bedingung in den Bebauungsplan." Aufgrund der neuen Bewertung der Rekultivierungsverpflichtung seitens des Landratsamtes ist der ursprüngliche Einwand hinfällig.

Stellungnahme:

Aufschüttung § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Die Festsetzung 2.16 und die Begründung zur Auffüllung sind zu präzisieren. Sowohl die Höhe wie auch das Material ist zu definieren.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie das Gelände verlaufen soll. Im Plan ist die Geländeoberkante von 590 m über NN festgesetzt, beim Retentionsbecken wird in der Begründung von einer Höhe von 584,50 ausgegangen. Wie das Gelände dazwischen modelliert werden soll, z.B. mit Böschungen ist nicht nachvollziehbar. Die Festsetzungen zur Höhe müssen eindeutig sein, auch im Hinblick auf eine Teilung/Verkauf des Grundstücks. Es wird empfohlen, die neuen Höhenlinien mit ggf. Böschungen im Plan festzusetzen und die GOK ggf. entsprechend anzupassen.

Es ist zu begründen, warum das gesamte Gelände das Niveau der Straße haben muss. Die Abwägung hierzu ist in die Begründung aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Entwurf in der Fassung vom 11.10.2021 wurde für die Geländeanhebung nur ein Maximalwert (in Meter über NN) festgesetzt, um die erschließungstechnisch sinnvolle Auffüllung zu begrenzen. Dadurch kann ein Anheben des Geländes über die Umgebungshöhe hinaus verhindert werden. Auf Grund der Tatsache, dass das gesamte Plangebiet nur einen Eigentümer hat, wurde diese Festlegung als ausreichend und umsetzbar angesehen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, dessen Umsetzung nicht auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten ist, können die Bedenken des Landratsamtes nachvollzogen werden. Daher wurde die vorgesehene Geländemodellierung im Bebauungsplanentwurf als verbindlich festgesetzt. Ebenso wird der Anregung nachgekommen, die Gelände-

anhebung und Neumodellierung, die über die ursprüngliche Verpflichtungen der Rekultivierungsgenehmigung hinaus geht, in der Begründung zum Bebauungsplan zu erläutern. Folgende Gründe sind für die Anhebung heranzuführen:

- Straßenanbindung: Die nördlich angrenzende Straße, von der das Plangebiet erschlossen wird, liegt auf einer Höhe von 590 bis 591 m ü. NN; die erforderliche Geländehöhe laut ursprünglicher Rekultivierungsplanung auf 585 m ü. NN. Eine Zufahrt ins Gebiet, die von Lastkraftwagen im ganzen Jahr ohne Schwierigkeiten befahren werden kann, bräuchte ohne Geländeauffüllung eine sehr lange Rampe.
- Regenwasser: Um das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet versickern zu können, muss ein Gefälle zur Versickerungsmulde hergestellt werden. Bei einer Mindesthöhe, deren Sohle bei 584,50 m ü. NN ist, ist eine Auffüllung der gewerblich genutzten Bereiche des Plangebietes erforderlich. Die Höhenlinien des derzeitigen Geländes sind hinweislich im Bebauungsplan enthalten. Die für die Auffüllung relevante Geländeoberkante für das geplante Gelände ist im Bebauungsplan festgesetzt.
- Schutz bei Starkregen: Bei extremen Niederschlagswasserereignissen könnte die gewerbliche Bebauung in einer Senke durch wild abfließendes Wasser beschädigt werden.

Stellungnahme:

Wir empfehlen folgende Formulierung für Ziff. 2.16

Im gekennzeichneten Bereich ist das Gelände entsprechend den Eintragungen im Plan aufzufüllen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung wird nachgekommen und die Festsetzung "Flächen für Aufschüttungen" entsprechend geändert.

Stellungnahme:

Hinweis:

Als Material ist grundsätzlich uneingeschränkt ZO Material entsprechend der "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (sog. VwV Boden) zu verwenden, unter bestimmten Bedingungen, die in der VwV Boden festgelegt sind, darf auch ZO* Material verwendet werden.

Unter technischen Bauwerken kann ausnahmsweise und nur so viel technisch erforderlich ist auch höher belastetes mineralisches Material verwendet werden (evtl. bis Z 2 nach Dihlmann-Erlass bzw. evtl. bis RC 3 entsprechend Ersatzbaustoffverordnung). Die technisch erforderliche Menge ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu ermitteln.

Im Rahmen der Baugenehmigung(en) ist zu prüfen ob, ggfs. wo und in welchem Umfang die Verwendung von höher belastetem mineralischem Material möglich ist. Bei einer selbständigen Auffüllungen nach § 29 BauGB darf nur Z 0 Material verwendet werden. Bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung sind die Vorgaben der "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" (sog. Dihlmann-Erlass) zu beachten und einzuhalten. Ab 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten und einzuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Bodenmaterial wird zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplanes übertragen sowie die bisherigen Ausführungen zum Material in der Begründung des Bebauungsplanes vollständig überarbeitet.

Stellungnahme:

2 Hinweise

Wir gehen davon aus, dass die Festsetzungen mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837), insbesondere § 8a Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und § 8b Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen abgestimmt sind und auch auf die Verordnung des Umweltministeriums BW zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021. Wir empfehlen die Festsetzungen Ziffer 2.9, 2.18 daraufhin zu prüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein Hinweis auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen wird im Bebauungsplan ergänzt, um auf die nun geltenden gesetzlichen Bestimmungen aufmerksam zu machen. Für die in der Stellungnahme genannten Festsetzung "Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken" wird kein Widerspruch mit der Photovoltaikpflicht gesehen. Für den Bereich der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" ist es möglich, die nachzuweisenden Anlagen auch an anderer Stelle auf dem Grundstück zu errichten.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens bitten wir um Vorlage eines Deckblatts für den Planteil des in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kieswerk Fronhofen" im Maßstab 1:500 (2-fach).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bitte wird berücksichtigt und das Deckblatt zu gegebener Zeit dem Landratsamt zugesandt.

Stellungnahme vom 28.01.2022 zur Fassung vom 10.11.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Abfall:

Stellungnahme:

1. Koordinierte Stellungnahme vom 12.02.2021 gilt weiterhin

Die Stellungnahme vom 12.02.2021, insb. Ziffer H ist weiterhin gültig. Sie wurde bei der Überarbeitung des Bebauungsplans nicht korrekt berücksichtigt.

Der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 10.11.2021 ist zu entnehmen, dass im Wesentlichen der Bebauungsplan um die Festsetzung "Flächen für Aufschüttungen" ergänzt wird. Zudem wird die Bezeichnung "Z 2" entsprechend den "Vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" (sog. Dihlmann-Erlass) ersetzt durch "Recycling-Baustoff der Klasse RC 3 (RC-3)" entsprechend Ersatzbaustoffverordnung. Dies entspricht nicht der Stellungnahme.

Komplett unberücksichtigt blieb insbesondere folgender Hauptpunkt der Stellungnahme:

"Geländeauffüllungen zur Schaffung einer Ebene eines Baugebiets unterfallen den Regelungen für bodenähnliche Anwendungen. Hier handelt es sich um eine Geländemodellierung. Die "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (sog. VwV Boden) ist einzuhalten. Für die vorgesehene Verfüllung darf Z O-Material uneingeschränkt verwendet werden, unter bestimmten Bedingungen, die in der VwV Boden festgelegt sind, darf auch Z O*-Material verwertet werden."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Vorgaben und Regelungen des zu verwendenden Bodenmaterials sowie der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 12.02.2021 werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der vorangegangenen Stellungnahme noch nicht korrekt in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Wie dargelegt, wurde im Rahmen der ersten förmlichen Behördenbeteiligung eine Festsetzung zur "Fläche für Aufschüttungen" aufgenommen. Zudem wurden Anpassungen der Vorgaben des zulässigen Bodenmaterials vorgenommen.

Wie nun aber in der Stellungnahme richtigerweise erneut aufgeführt wird, fehlen im Bebauungsplan noch konkrete Verweise auf die aktuell geltenden Regelungen der "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (sog. VwV Boden) bzw. der ab dem 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung. Da eine konkrete Regelung zu den zu verwendenden Bodenmaterial nicht möglich bzw. erforderlich ist, wird ein Hinweis zu Abfällen/Altlasten unter Ziffer 6.25 im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, welcher dann im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme:

2. Erläuterung zu Dihlmann-Erlass und Ersatzbaustoffverordnung: Die Ersatzbaustoffverordnung tritt erst am 01.08.2023 in Kraft. Derzeit sind in Baden-Württemberg bei mineralischem Recyclingmaterial noch die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" (sog. Dihlmann-Erlass) und bei Boden die "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (sog. VwV Boden) maßgebend.

Z 2 ist die höchste Schadstoffklasse, die entsprechend Dihlmann-Erlass noch verwertet werden kann. RC 3 ist die höchste Schadstoffklasse, die entsprechend Ersatzbaustoffverordnung noch verwertet werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um vergleichbares Material.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erläuterungen zum Dihlmann-Erlass und zur Ersatzbaustoffverordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Ersatzbaustoffverordnung ist in der Zwischenzeit in Kraft getreten und muss daher für die spätere Baugenehmigung sowie Bauausführung berücksichtigt werden. Die daraus resultierenden Vorgaben werden als Hinweis unter Ziffer 6.25 im Textteil des Bebauungsplanes für den weiteren Planungsablauf in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

3. Anpassung Bebauungsplan

Eine Auffüllung komplett mit Z 2-Material entsprechend Dihlmann-Erlass bzw. komplett mit Recycling-Baustoff der Klasse 3 (RC 3) entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung ist nicht zulässig. Ob und ggfs. in welchem Umfang solches Material verwendet werden kann, ist in nachgeschalteten Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen. Im Bebauungsplan, allen relevanten Passagen und in weiteren zugehörigen Unterlagen kann und darf eine solche Festlegung (Einbau RC 3 Material) deshalb nicht festgeschrieben werden. Eine entsprechende Anpassung ist erforderlich. Auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 12.02.2021, Ziffer H und insbesondere auf Nr. 2 u. 3 dieser Stellungnahme wird nochmals verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur ausschließlichen Verwendung von Z 2 Material bzw. komplett mit Recycling-Baustoff der Klasse 3 (RC 3) entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung wird berücksichtigt. Im Rahmen konkret geplanter Bauwerke (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze, befestigte Fläche, etc.) kann als Auffüllmaterial (Bodenersatzkörper) mineralisches Z2-Material bzw. Recycling-Baustoff der Klasse 3 (RC 3) verwendet werden und zwar nur so viel, wie technisch erforderlich. Sämtliches Auffüllmaterial außerhalb dieses Bodenersatzkörpers hat den ZO-Anforderungen der VwV Boden zu entsprechen. ZO*-Material kann nur unter bestimmten Bedingungen verwendet werden, die in der VwV Boden festgelegt sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass konkrete Regelungen zum Bodenmaterial im Bebauungsplan nicht getroffen werden können und dies im Rahmen des

weiteren Verfahrens (Baugenehmigung/Bauausführung) geprüft und nachgewiesen werden muss. Im Bebauungsplan wird hierzu ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 6.25 aufgenommen. Zudem werden die entsprechenden Passagen in der Begründung zum Bebauungsplan angepasst. Der Verweis auf die Inhalte der Stellungnahme vom 12.02.2021 werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt.

Stellungnahme:

4. Begründung - Rechtsgrundlagen

Die entsprechend dem Bebauungsplan vorgesehene Auffüllung ist aktuell als "Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen und zur Verfüllung von Abgrabungen" im Sinn von Ziff. 5.2 der "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (sog. VwV Boden) einzustufen. Nach Ziff. 5.2 darf für die Verfüllung von Abgrabungen ZO-Material uneingeschränkt verwendet werden. Darüber hinaus darf auch Bodenmaterial bis zu den Zuordnungswerten ZO* verwendet werden, wenn bestimmte Bedingungen eingehalten sind. Die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" (sog. Dihlmann-Erlass) gelten für die Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial in technischen Bauwerken. Sie gelten nicht für die Verfüllung von Brüchen und Abgrabungen (s. Ziff. 2 Dihlmann-Erlass).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Begründung zur aktuellen Rechtsgrundlage zur Verwendung spezieller Bodenmaterialien im Zuge von Auffüllungen wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis Ziffer 6.25 im Textteil des Bebauungsplanes der geltenden Vorschriften bzw. Vorgaben an das Bodenmaterial aufgenommen, welcher im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung zu berücksichtigen ist.

Vorschläge der Planer zur Fassung vom 10.11.2021, Sieber Consult GmbH:

Stellungnahme:

Anpassung der Festsetzung "Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken" unter Ziffer 2.20 aufgrund standardmäßiger Aktualisierungen von Festsetzung an neue Erkenntnisse. Die Anpassung betrifft die Reduzierung der maximal zulässigen Farbtemperatur auf 2.700 Kelvin und die Beschränkung der Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen auf einen Berechnungsindex von $\leq 1,26$.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vorgeschlagenen Anpassungen werden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben vorgenommen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan liegt an einer Gemeindestraße. Die Gemeinde Fronreute ist für Gemeindestraßen selbst Verkehrsbehörde, so dass keine Stellungnahme erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Sachgebietes Verkehr wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Auf dem angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 497 befindet sich ein Waldbestand mit Sukzession. Diese wurde durch Hr. Winkler am 25.07.2019 in das Waldverzeichnis eingetragen. Es ist laut § 4 LBO gesetzlich geregelt Waldabstand von 30 m einzuhalten. Innerhalb des Waldabstandes sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Ausgeschlossen sind dabei bauliche Anlagen mit Feuerstätten. Die Entfernung zum Bestandsgebäude auf der Fl.-Nr. 499 beträgt ca. 25 m.

Die Gehölzstrukturen auf der Fl.-Nr. 499 sind nicht als Waldbestand zu bewerten.

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Der Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO wurde gemäß unseren früheren Anmerkungen korrekt im Plan dargestellt. Wir verweisen darauf, dass dieser Abstand für jegliche Gebäude i. S. des § 2 Abs. 2 LBO gilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Waldabstand wird zur Kenntnis genommen. Durch die Einschränkung der baulichen Anlagen auf der Gewerbefläche innerhalb des Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO ist die Art der zulässigen Anlagen genau definiert und damit die Errichtung jegliche Gebäude ausgeschlossen.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 12.02.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Pandemiebedingt ist keine Stellungnahme möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 27.04.2019 wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass damit die Belange des Brandschutzes ausreichend erfüllt sind.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Das Plangebiet kann an die kommunale Kläranlage in Fronhofen angeschlossen werden. Leitungen sind bereits vorhanden. Über die zukünftige Abwasserbeseitigung mit Anschluss an einen Abwasserzweckverband entscheidet der Gemeinderat.

Stellungnahme vom 12.01.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 der Unitymedia / Vodafone BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel:

Stellungnahme:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Unitymedia /Vodafone BW GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es wird, sofern erforderlich, wie gewünscht eine getrennte Beteiligung im weiteren Verfahren bzw. bei der Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen der beiden Unternehmen erfolgen.

Stellungnahme vom 17.12.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin geprüft. Für die Benachrichtigung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" sowie die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kieswerk Fronhofen" bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung:

Stellungnahme der Neuentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Stellungnahme der Netzentwicklung Süd Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung (NETZ TESN)

Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel wie Sie es in ihrem Lageplan eingezeichnet haben. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Gegen die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken oder Einwände vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Des Weiteren bitten wir darum, die bisher verwendete Verteileradresse gegen unsere aktuelle Anschrift abzuändern:

Netze BW GmbH, Netzentwicklung Projekte – Genehmigungsmanagement, Externe Planungsverfahren NETZ TEPM, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart

Gerne, und der Umwelt zuliebe, lassen Sie uns künftig Verfahrensunterlagen bei Beteiligungen in digitaler Form an unser Sammelpostfach-E-Mail-Adresse bauleitplanung@netze-bw.de zukommen. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Netze BW GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde/ der Vorhabenträger wird, wie gewünscht, auf das Unternehmen zukommen, falls Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind. Dem Wunsch nach einer weiteren Beteiligung im laufenden Verfahren wird bei Bedarf entsprochen.

Stellungnahme vom 17.12.2020 zur Fassung vom 21.09.2020 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel wie Sie es in ihrem Lageplan eingezeichnet haben. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Gegen die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken oder Einwände vorzubringen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Netze BW GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde/ der Vorhabenträger wird, wie gewünscht, auf das Unternehmen zukommen, falls Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind. Dem Wunsch nach einer weiteren Beteiligung im laufenden Verfahren wird bei Bedarf entsprochen.

Stellungnahme vom 08.01.2021 zur Fassung vom 21.09.2020 der Amprion GmbH, Dortmund:

Stellungnahme:

Die Amprion GmbH mit Firmensitz in Dortmund ist einer von vier Übertragungsnetzbetreibern in Deutschland. Unser 11.000 Kilometer langes Höchstspannungsnetz transportiert Strom der Spannungsebenen 220-kV und 380-kV in einem Gebiet von Niedersachsen bis zu den Alpen.

Als Übertragungsnetzbetreiber sind wir gesetzlich verpflichtet, ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Übertragungsnetz zu betreiben. Durch unsere bestehenden Höchstspannungsleitungen werden Grundstücke Dritter in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme derartiger Grundstücke ist in der Regel durch Grundbucheintragungen (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten) geregelt, deren Inhalte die Nutzungseinschränkungen des jeweiligen Grundstücks im Bereich eines technisch erforderlichen Leitungsschutzstreifens beschreiben.

Mit einer rechtzeitigen, direkten Beteiligung an behördlichen Verfahren geben Sie unserem Unternehmen als TOB die Möglichkeit, Kenntnis über das Verfahren zu erlangen und die Abgabe einer Stellungnahme über die durch unsere Leitungen bestehenden Nutzungseinschränkungen der am Verfahren beteiligten Grundstücke zu generieren. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Nachsicht, dass wir aufgrund unseres Firmensitzes in Dortmund und bei der Größe unseres Übertragungsnetzes nicht sicherstellen können, dass wir über alle öffentlichen Bekanntmachungen der Städte und Gemeinden Kenntnis erlangen.

Wir bitten Sie, sofern dies nicht bereits geschehen ist, unser Unternehmen in Ihren Verteiler der Träger öffentlicher Belange mit folgender Anschrift aufzunehmen:

Amprion GmbH; Robert-Schuman-Straße 7; 44263 Dortmund

E-Mail: leitungsauskunft@amprion.net

Alternativ ist eine Beteiligung über das Online-Auskunftsportal der BIL eG (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/bil-request/bil-login/login/>) möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch nach einer weiteren Beteiligung im laufenden Verfahren wird bei Bedarf entsprochen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen in der Gemeinde Fronreute. Der Gemeindeverwaltung liegen konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten.

Die Grundstücke des zuletzt ausgewiesenen "Gewerbegebietes Brühl" im Ortsteil Blitzenreute (Satzungsbeschluss Juli 2018) sind bereits vergeben und größtenteils bebaut. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/ Standort-Wahl:

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Erschließungsstraße "Hohes Feld", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind. Zudem ist der Standort durch die bestehende Nutzung im Plangebiet und auf dessen Nachbarflächen bereits gewerblich vorgeprägt.

3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fronhofen-Möllenbronn" wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum Gewerbegebiet (GE) wäre auch ein Industriegebiet (GI) denkbar. Aufgrund der Erschließungssituation sowie auch der angrenzenden FFH- und sonstigen Schutzgebiete ist die zu überplanende Fläche aber nicht geeignet, um ein Industriegebiet (GI) zu etablieren. Dies würde zu schwer lösbareren Konflikten führen und durch einen notwendigen Ausbau der Verkehrswege und sonstiger Erschließungsanlagen übermäßige Kosten verursachen. Industrieanlagen haben zudem meist einen größeren Flächenbedarf. Als weitere Alternative zum Gewerbegebiet (GE) wäre ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) möglich. Jedoch sollen die darin zulässigen mischgebietstauglichen Betriebe in bzw. nahe den größeren Ortsteilen der Gemeinde Fronreute angesiedelt werden.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Lagerflächen) zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um eine bauliche Dichte zu erreichen, die das Grundstück sinnvoll ausnutzt. Um bei der Bebauung die größtmögliche Flexibilität, z.B. zur Ansiedlung von Betrieben des Baugewerbes, zu erhalten, muss davon ausgegangen werden, dass größere versiegelte Flächen, zum Beispiel zur Lagerung schwererer sperriger Bauteile, benötigt werden. Auch die Befahrbarkeit mit Stapler und Kranwagen sollte im gesamten Gewerbegebiet möglich sein. Durch die Überschreitungen ist nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (auf Grund der Vornutzung) zu rechnen. Die Einhaltung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grenze von 0,80 würde zu einer wesentlichen Erschwerung

der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Randbereiche des Plangebiets fast vollständig als (nicht versiegelbare) Grünfläche festgesetzt sind und dies nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeidet.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können. Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Durch die Kopplung der Höhe der Werbeanlagen an die Gesamthöhe der Gebäude ist diese eindeutig bestimmt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das Grundstück sowohl eine geschlossene Bebauung bis 140 m zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Ring-Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Zufahrt zur Gemeindestraße "Hohes Feld". Um die größtmögliche Flexibilität bei der Aufteilung des Grundstücks zu erreichen, wird keine weitere Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsführung wird auf dem privaten Grundstück erfolgen

(mit einer Wendeanlage oder Umfahrung von Gebäuden). Wegen der Gefährdung der übrigen, insbesondere der nichtmotorisierten Straßenraumnutzer dürfen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, die Stichstraße regelmäßig rückwärts zu befahren.

Der Regelquerschnitt sowie die Sichtflächen und der Ausrundungen im Bereich der Einmündung sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der Regelquerschnitt von 6,50 m ist für einen Begegnungsfall von zwei Lkw ausgelegt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Dachformen, Dachaufbauten, Dachneigungen, Materialien, keine Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Vorschriften zu Farben für Dächer und zu Werbeanlagen.

Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Dachneigung und Materialien ist dadurch individuell möglich.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein und sollen eine negative Fernwirkung des Gewerbegebiets verhindern.

.....
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Dipl.-Ing. A. Brockof)