

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 15.09.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Argenbühl
Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des
Flächennutzungsplanes im Bereich des
Bebauungsplanes "Rummels" sowie im Bereich der
gewerblichen Baufläche "Wittumgut"

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

1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rummels" sowie im Bereich der gewerblichen Baufläche "Wittumgut" 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 15.04.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rummels" sowie im Bereich der gewerblichen Baufläche "Wittumgut" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zur Berechnung des Eingriffs die "Anlage zur Wiesenebewertung" bzgl. des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen anzuwenden. Als mögliche Ausgleichsflächen würden sich die Bereiche entlang des Gewässers eignen, in welchen Feldhecken und Feldgehölze, ähnlich den angrenzenden Biotopen entwickelt werden könnten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange sollten im Außenbereich befindliche landwirtschaftliche Hofstellen in ihrer Entwicklungsfähigkeit durch die Planungen nicht eingeschränkt werden. Bei der Planung ggfs. naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaß-

nahmen sind agrarstrukturelle Belange ebenfalls zu berücksichtigen. Für entsprechende Maßnahmen sind keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I und II) in Anspruch zu nehmen.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 15.09.2021:

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

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandlage.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Rummels" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Eingrünung des Gebietes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der Kreisstraße (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung bis zu 20° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht kleiner/gleich 2700 Kelvin (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Vermeidung der Bebauung in der Talsenke des St. Annabachs (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Wasser)

Im Bereich "Wittumgut" wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanung die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird keine Nutzungsänderung vorbereitet, daher ergeben sich keine Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung.

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 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz und Oberflächengewässer:

Äußerung:

Eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung ist erforderlich. Sollte der innerhalb des Plangebietes befindliche Schuppen entfernt werden, ist im Vorfeld eine Prüfung zum Vorkommen gebäudebewohnender Arten notwendig. Insbesondere im Wirkungsbereich des Parkplatzes soll eine tiefergehende Untersuchung in Bezug auf lärm- und lichtempfindliche Arten durchgeführt werden.

Auf Grund nah gelegener Fließgewässer sind Maßnahmen zum Insektenschutz festzusetzen. Diese Festsetzungen beinhalten insektenschonende Beleuchtung (gekofferte und nach unten gerichtete Beleuchtung, emittierte Wellenlänge etc.) und die Art der PV-Anlagen (monokristallin, max. 6 % polarisierendes Licht).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Schutzgut Arten und Lebensräume im Bereich "Rummels":

- Beim Änderungsbereich und den angrenzenden Flächen handelt es sich überwiegend um Grünland. Das Änderungsgebiet wird aktuell konventionell landwirtschaftlich genutzt (etwa 5x Mahd im Jahr). Bei der Vor-Ort-Begehung fand sich bis an den Gewässerrand des St. Annabachs eine struktur- bzw. artenarme Vegetation, die von viel Weißklee, Weidelgras und Löwenzahn sowie weiteren typischen Arten des Wirtschaftsgrünlandes geprägt war. In der Wiese befanden sich Fahrspuren mit offenem Boden, in den tiefen Lagen im Osten fanden sich Bereiche mit Staunässe mit einem hohen Moosanteil. Die Mahd der Wiese erfolgt bis an die Böschungskante des St. Annabachs.
- Im Westen wachsen auf einer Länge von etwa 70 m Feldgehölze entlang des Radweges. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Nördlich und östlich grenzt der Änderungsbereich an den St. Annabach an. Der Bach ist nach Zielartenkartierung ein Gewässer der Priorität 1 für die Zielart Steinkrebs. Nach der Referenzuntersuchung vom 09.10.2020 (Dr. Joachim Fürst, Labor für Fluss und Seenkunde, Bericht vom

12.04.2021) wurde im Bach ein größerer und vitaler Bestand der Groppe (*Cottus gobio*) nachgewiesen. Der St. Annabach ist Laichgebiet und für den Bestand von großer Wichtigkeit. Steinkrebse oder Bachmuscheln kommen hingegen nicht vor.

- Entlang des Gewässers liegen verschiedene Feldgehölze, die Teilflächen des nach § 33 NatSchG kartierten Biotopes (s. o.) sind. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Erlen, Weiden und wenige Eichen.
- Nördlich und östlich des St. Annabachs sowie südlich des Änderungsbereiches schließt weiteres landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Östlich, südöstlich und südlich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen.
- Im Nordwesten grenzt eine nicht mehr genutzte Scheune an den Änderungsbereich. Im Westen verläuft die Kreisstraße K8013. Westlich der Isnyer Straße liegen Mischgebiete, nordwestlich ein Sportplatz und ein Wohngebiet, nordöstlich jenseits des St. Annabachs grenzt weitere Wohnbebauung an.
- Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege leicht vorbelastet (Kreisstraße mit Radweg im Westen). Der Lärm und die optischen Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Mischgebieten auf der anderen Seite der Kreisstraße lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume eine hohe faunistische Diversität vorhanden ist. Um zu prüfen, ob im zu ändernden Bereich oder dem direkten Umfeld artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Mai und im Dezember 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 16.11.2020, aktualisiert am 13.03.2021). Die Bäume und Sträucher entlang der Isnyer Straße und entlang des St. Annabachs wurden als sehr vital ohne Ausfaltungen, Spechthöhlen oder Vogelnester bewertet. Lediglich an einer Eiche am St. Annabach wurde ein Spalt mit Quartierpotential für Fledermäuse entdeckt. Aufgrund der Nähe zum Pfarrhaus, in dem nach Angaben des FFH-Managementplanes eine Wochenstube von *Myotis myotis* liegt, ist davon auszugehen, dass vor allem die Gehölze entlang des St. Annabachs als Leitstruktur und Nahrungshabitat dienen. Nutzungsspuren von Fledermäusen oder Vögeln am oder im Schuppen nordwestlich des Geltungsbereiches wurden nicht festgestellt.
- Dem Änderungsbereich "Rummels" kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Arten und Lebensräume im Bereich "Wittumgut":

- Beim Änderungsbereich "Wittumgut" handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Ebenso wie die angrenzenden Flächen wird der Änderungsgeltungsbereich durch häufige Mahd und Düngung bewirtschaftet, weshalb der Bereich sehr strukturarm ist und keine besonderen Eigenschaften für streng geschützte Tierarten aufweist.

- Dem Änderungsbereich "Wittumgut" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Gehölze entlang der Kreisstraße bleiben erhalten. Im Bereich der geplanten Retentionsbecken ist eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten. Für die Arten der im Gebiet und die angrenzend daran liegende Biotope kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Gehölzbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten sind die neuen Lebensräume nicht geeignet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden (z.B. Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Dachbegrünung, Einhaltung der Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes des Büros Sieber (Fassung vom 16.11.2020, aktualisiert am 13.03.2021) und der Maßnahmen der Referenz-Untersuchung am Annabach (Argenbühl/Eisenharz) von Dr. Joachim Fürst in der Fassung vom 12.04.2021). Diese sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- 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 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz:

Äußerung:

Im gesamten Plangebiet handelt es sich um "hochwertige Böden". Der Flächenverbrauch sollte daher möglichst sparsam ausfallen. Vor allem die Anzahl der für die Turn- und Festhalle geplanten Parkplätze soll überprüft und auf das benötigte Minimum beschränkt werden. Zudem muss das Schutzgut "Boden" im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung sowie bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes fachlich abgearbeitet und die Lage des Plangebietes klar begründet werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.09.2019 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

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 von Sedimenten der Hasenweiler-Formation und Auenlehm.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

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: Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

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.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger erkundigt sich nach der Geologie des Geländes.

Der Bauamtsleiter erklärt, dass es zwei Bohrungen gegeben hat, die ergeben haben, dass die Bebaubarkeit für den Bereich der Turn- und Festhalle gegeben ist. Er sagt, dass weitere Bohrungen vor Weihnachten stattgefunden haben, aber noch keine Ergebnisse dazu vorliegen.

Der Bürgermeister möchte wissen, ob die Untersuchungsergebnisse mit ausgelegt werden.

Der Bauamtsleiter erwidert, dass das bislang nicht vorgesehen war, aber nun die Baugrunduntersuchung den Auslegungsunterlagen beigelegt wird.

Stellungnahme vom 01.07.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Für die in der Offenlage modifizierten Planungen gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 24.09.2019 (Az. 2511 // 19-08779).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden zur Kenntnis genommen. Ausführungen zu den genannten Belangen sind bereits im Umweltbericht enthalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Schutzgut Boden im Bereich "Rummels":

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den Würmzeitlichen Moränensedimenten. Im Gebiet stehen die Glazialsedimente (Diamikte, Schotter, Sande und Feinsedimente aus dem Eisvorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungendmoräne und späterem Eiszerfall) der Hasenweiler-Formation an. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Im Überschwemmungsbereich des St. Annabachs liegt hingegen Auenlehm (Schluffton, sandig, humos, lokal anmoorig, z. T. schwach kalkhaltig, braun bis braungrau) vor.
- Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp mäßig tiefe bis tiefe podsolige Parabraunerden bis Braunerden gebildet. Aus dem Auenlehm entlang des St. Annabachs hat sich hingegen Auengley gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme mittlerer Zustandsstufe und sehr guten Wasserverhältnissen (LII b1).
- Es handelt sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Lediglich im Bereich der Straße und des Radweges ist der Boden vollständig versiegelt. Im Bereich des bestehenden Begleitgrünes ist von einer Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Das zu ändernde Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus, teilweise liegen Grünlandzahlen von bis zu 62/64 vor, an anderer

Stelle der Flst.-Nr. 1324 in diesem Bereich jedoch nur von 38. Es handelt sich um eine Vorrangflur der Stufe II. Da in der Region der Großteil der Böden ähnlich hohe Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Die vorhandenen Böden weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf und haben daher eine mittlere Bedeutung (Wertklasse 2) als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildungsrate.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 2,5 als mittel bewertet.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Sie wird für die Flst.-Nr. 1324 mit Wertklasse 3 als mittel bis hoch bewertet.
- Im Januar 2020 wurde das Gebiet mittels Schürfgruben und Rammkernbohrungen ingenieur-geologisch untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Geotechnischen Bericht dargelegt (Bau-Grund Süd vom 20.02.2020). An allen Aufschlusspunkten steht oberflächlich zunächst der Oberboden an, der im Talbereich des St. Annabachs mit bis zu 0,70 m teilweise sehr überdurchschnittlich, in den topografisch höheren Lagen mit 0,10 – 0,40 m durchschnittlich mächtig ist. In einem Teil der Aufschlüsse lag darunter eine Verwitterungsdecke in bis zu 1,70 m. Darunter oder in den anderen Aufschlüssen in Anschluss an den Oberboden folgt in allen Aufschlüssen die würmzeitliche Moränenablagerung, die sehr inhomogen als Moränenkies, -sand oder Grundmoräne ausgebildet ist und deren Mächtigkeit deutlich über der Untersuchungstiefe von bis zu 6,00 m liegt. Weitere Angaben zum Baugrund sind dem Gutachten zu entnehmen.
- Der Änderungsbereich ist überwiegend unversiegelt, die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Laut Auskunft der Behörden ist der Geltungsbereich der Änderung frei von Altlasten.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Boden im Bereich "Wittumgut":

- Auch dieser Änderungsbereich gehört zu den Würmzeitlichen Moränensedimenten, gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im Untergrund die Hasenweiler Schotter an, dabei handelt es sich um fluviale Ablagerungen der Vorstoßschotter und Ablagerungen des Eiszerfalls nach dem Vorstoß

- des Rheingletschers zu Inneren Jugendmoräne. Die Schotter und Sande sind alpiner und lokaler Provenienz mit gelegentlich eingeschalteten Diamikten (Massenablagerungen).
- Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) im südlichen Änderungsbereich als vorherrschender Bodentyp Gley-Braunerden und Gley-Braunerde-Parabraunerden aus Schmelzwasserschottern gebildet. Im nördlichen Geltungsbereich der Änderung haben sich überwiegend Braunerde-Parabraunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Schmelzwasserschottern gebildet.
 - Die Böden sind derzeit vollständig unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden ist hoch (3,0). Der Oberboden ist mittel bis stark humos.
 - Die Böden haben eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit für Wasser, weshalb ihre Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mittel bis hoch bis sehr hoch ist (2,5 – 4,0).
 - Die Böden kommen einer mittleren bis hohen (2,5) Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe nach.
 - Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation.
 - Der Änderungsbereich ist überwiegend unversiegelt, die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
 - Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
 - Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,60 in den Flächen für Gemeinbedarf, bis zu 0,50 in den Mischgebieten und bis zu 0,40 in den Wohngebieten können insgesamt bis zu etwa 2,75 ha des Änderungsbereiches neu versiegelt werden.
- Von der Umnutzung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 4,41 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Das Dauergrünland ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II eingestuft.

Dies trifft auf 98 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemeinde Argenbühl zu, sodass ein Alternativstandort Böden ähnlicher Güte treffen würde. Durch die Umwandlung der zu ändernden Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Der Bedarf an Bauland wird von der Gemeinde laufend neu ermittelt, eine Auflistung findet sich unter 8.2.3.7 ff. der Begründung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes. Bei der im Vorfeld für die Turn- und Festhalle durchgeführten Standortprüfung wurden alle umweltrelevanten Faktoren in die Analyse miteinbezogen, der gewählte Standort erwies sich dabei als am besten geeignet.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind eine kompakte Bauweise, wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept und eine verdichtete Bauweise können zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer:

Äußerung:

Der Breite des Gewässerrandstreifen hat mindestens 10 m zu betragen. Hier ist zu überlegen, ob im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes das Gewässer sowie der Gewässerrandstreifen aus dem Geltungsbereich genommen werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Hochwasserschutz:

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan geringfügig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig.

Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/jW6LW>). Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich - unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG).

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6a) im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan darzustellen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter "Unser Service - Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger fragt, wie es sich mit dem Abstand zum Annabach verhält und ob es diesbezüglich konkrete Angaben gibt.

Ein Vertreter des Planungsbüros erläutert, dass das Landratsamt einen Abstand von mindestens 10 m vorgegeben hat.

Der Bürgermeister fügt hinzu, dass der relativ hohe Anteil von Grünfläche im gesamten Baugebiet durch den breiten Grünstreifen am Bach entlang entstehe.

Der Vertreter des Planungsbüros bemerkt, dass der Bebauungsplan einen anderen Geltungsbereich aufweisen wird als im momentanen städtebaulichen Entwurf eingezeichnet ist und es nicht erwünscht ist, dass der Gewässerrandstreifen in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger lobt den Gewässerrandstreifen zum Annabach. Er erzählt, dass es in Eisenharz einige Bausünden gegeben habe und dass er froh ist, dass der Bach hier genügend Platz hat. Der Bürger bemerkt, dass der Bach genügend Platz zum Abfließen braucht. Er wendet sich an den Bürgermeister und sagt, dass er einen USB-Stick dabei hat, auf dem er Bilder des Hochwassers vom Annabach hat.

Der Bürgermeister nimmt den USB-Stick dankend entgegen.

Ein Vertreter des Planungsbüros fügt hinzu, dass das Niederschlagswasser nicht direkt in den Annabach abgeleitet werden darf und dass dafür ein Rückhaltebecken geplant wird, in dem das anfallende Niederschlagswasser gesammelt wird, um es dann gedrosselt in den Bach zu zuführen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger möchte wissen, ob der Weg entlang des Annabachs als Rad- oder Fußweg gedacht ist.

Der Bürgermeister bejaht dies und erläutert, dass er eine Grenze zum Gewässerstreifen bildet, der ihn schützen soll und der die Grundstücksentwicklung Richtung Annabach begrenzen soll.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.03.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Als Anregung würde ich vorschlagen, den im nordöstlichen Bereich geplanten Fußweg über den St. Annabach fortzuführen und an den Panoramaweg anzuschließen. Die Querung des Bachs sollte so breit ausgeführt werden, dass auch das in Isny verwendete Loipengerät Platz hätte. Vielleicht gibt es ja mal wieder Winter mit ausreichend Schnee. Im Gegenzug könnte man überlegen, die ca. 100 m weiter westliche gelegene Verrohrung zu entfernen und den Bach in diesem Bereich wieder freizulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, findet aber momentan kein Eingang in die vorliegende Planung. Ein durchgängiger Fußweg im nordöstlichen Bereich hin zum Panoramaweg kann momentan nicht umgesetzt werden, da erforderliche Grundstücke nördlich des Annabachs nicht im Eigentum der Gemeinde sind. Außerdem würde eine Wegeverbindung ein Eingriff in das natur-schutzfachlich wertvolle Gewässer "Annabach" darstellen.

Stellungnahme vom 08.07.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Hochwasserschutz:

Stellungnahme:

Das Planungsfenster klammert das HQ100-Gebiet aus, somit keine Betroffenheit HWGK.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Hochwasserschutzes wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 10.10.2019:

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der vorliegenden FNP-Änderung und im Rahmen der Entwurfserstellung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Darstellung von Bauflächen erfolgt vollständig außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Stellungnahme vom 29.06.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Hinweise

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 15.09.2021:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Schutzgut Wasser im Bereich "Rummels":

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Östlich und nördlich des Änderungsbereiches fließt der St. Annabach (Gewässer-ID 14912) mit einem Abstand von mindestens 10 m vorbei. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Der Bach entwässert in den Hochberger Gießbach, der über die Obere Argen in den Bodensee fließt.
- Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung wurden bei verschiedenen Aufschlüssen lokal Schicht- und Hangwasser aufgeschlossen, ein zusammenhängender Porengrundwasserleiter wurde nicht angetroffen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Wasser im Bereich "Wittumgut":

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Östlich fließt der Waldbach in einer Entfernung von etwa 130 m, westlich mit einem Abstand von etwa 150 m ein weiteres Gewässer (NN-GZ 4) von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen, da möglicherweise das Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten freigelegt werden könnte. Die geplante Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung haben eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von etwa 2,75 ha sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Durchlässigkeit der Böden ist allerdings bereits jetzt schon eher gering, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Das geplante Entwässerungskonzept sieht die Entwässerung weiterhin in den St. Annabach vor, in den das Wasser bisher auch oberflächlich abgelaufen ist. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden (z.B. versickerungsfähige Beläge, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, Anlage Retentionsbereiche).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Schutzgut Wasserwirtschaft im Bereich "Rummels":

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Die durch den St. Annabach verursachten HQ_{100} -Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.
- Aufgrund der Topografie und der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden kann vor allem im östlichen Änderungsbereich oberflächlich abfließendes Hangwasser bei Starkregenereignissen auftreten.

Schutzgut Wasserwirtschaft im Bereich "Wittumgut":

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Aufgrund der Topografie und der hohen Durchlässigkeit der Böden ist nicht mit Staunässe oder Oberflächenwasser im Änderungsbereich zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser soll getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über die gemeindliche Kanalisation der

Kläranlage Eisenharz zugeleitet werden. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickern. Das nicht sickerfähige Niederschlagswasser soll neu zu errichtenden Retentionsbereichen im Norden des Änderungsbereiches zugeleitet werden, um es danach gedrosselt dem St. Annabach zuzuleiten.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.500 mm relativ hoch.

Schutzgut Klima/Luft im Bereich "Rummels":

- Die offenen Flächen im Bereich dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen, von den höheren Bereichen des Geltungsbereiches der Änderung fließen kalte Luftmassen in Richtung des St. Annabachs. Die talabwärts entlang des St. Annabachs fließenden Kaltluftmassen werden durch das Wohngebiet westlich der Isnyer Straße gestaut, so dass sich nordwestlich des Änderungsbereiches vermutlich geringfügig Kaltluft staut.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreisstraße und Gewerbeflächen reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohngebiet nordöstlich und westlich zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität im Änderungsgeltungsbereich kann zeitweise von den Geruchsemissionen, die von den landwirtschaftlichen Hofstellen im Süden und Osten ausgehen, geringfügig beeinträchtigt werden.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Klima/Luft im Bereich "Wittumgut":

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

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern nördlich und östlich des Baugebietes entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die kleinflächigen Luftaustauschbahnen hangabwärts im Änderungsbereich werden eingeschränkt. Die Kaltluftströme entlang des St. Annabachs werden jedoch weitgehend von Bebauung freigehalten. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluftleitbahn bzw. die Kaltluftentstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die ermöglichte Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem voraussichtlichen 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 Änderung vor allem auf den

Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) sollen im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neu ermöglichten Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Auch die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- 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:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger möchte wissen, ob man den Parkplatz der Turn- und Festhalle noch weiter bepflanzen wird.

Der Bürgermeister sieht eine angemessene Eingrünung als sinnvoll an und möchte daraufhin noch wissen, wie man eine Bepflanzung im Bebauungsplan fixieren würde.

Ein Vertreter des Planungsbüros erklärt, dass man eine Bepflanzung schon im Bebauungsplan festsetzen kann. Alternativ kann die Bepflanzung in der konkreten Entwurfsplanung der Turn- und Festhalle festgelegt werden.

Der Bürgermeister sagt, dass es für ihn nachvollziehbar ist, dass man den Parkplatz eingrünen möchte. Er fügt hinzu, dass mit der Bepflanzung aber abwarten will, bis die konkrete Planung vorliegt.

Der Vertreter des Planungsbüros ergänzt, dass Bepflanzungen nicht zu den Hauptaufgaben des Büros gehören und dass man bei Bedarf einen Landschaftsarchitekten engagieren sollte.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.09.2019 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwand gegen die Bebauung der Flächen vom Rummelhof in Eisenharz

- Eine Bebauung der Flächen des Rummelhofs würde sich nachteilig auf die Ortsansicht des Dorfes auswirken. (Postkartenansicht)
- Wir beobachten immer wieder Gäste die das Motiv Kirche hinter Wiesen fotografieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken zur Beeinträchtigung des Ortsbilds werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Argenbühl ist bewusst, dass es durch die Bebauung im Bereich "Rummels" zu einer deutlichen Veränderung an der Hauptzufahrtsstraße zu Eisenharz kommen wird. Die Gemeinde hat in die Bauleitplanung viele Belange zu beachten und ist in Abwägung der verschiedenen Belange zur Erkenntnis gekommen, dass eine bauliche Entwicklung an diesem Standort sinnvoll ist, auch wenn dadurch die Ortsansicht von Eisenharz verändert wird.

Um Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu vermeiden, hat die Gemeinde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches sich zum einen durch großzügige Grünflächen und Bepflanzungen auszeichnet und zum anderen hohe gestalterische Anforderungen an die Bebauung stellt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Schutzgut Landschaftsbild im Bereich "Rummels":

- Argenbühl liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Eisenharz. Es weist vom höchsten Punkt im Südwesten ein leichtes Gefälle in Richtung Norden bzw. Osten auf. Im Westen schließt der überplante Bereich an bereits bestehende Wohn- und Gewerbebebauung an. Nordöstlich des Änderungsbereiches liegt ein weiteres Wohngebiet.

- Der Bereich ist von Osten und Norden her gut einsehbar, aber nicht exponiert. Von Westen wird der Bereich vom bestehenden Mischgebiet westlich der Isnyer Straße abgeschirmt, von Süden ist der Änderungsbereich aufgrund der Topografie nur teilweise einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Landschaftsbild im Bereich "Wittumgut":

- Auch dieser Bereich liegt im Naturraum des Westallgäuer Hügellandes. Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches der Änderung liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, der Ortsteil Ratzenried liegt südlich.
- Das Gelände ist überwiegend eben und strukturarm und aufgrund der Topografie schlecht einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die mögliche Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung der Kirche und des Ortszentrums durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden. Der ländliche Charakter des Ortes, der u.a. durch das Mischgebiet westlich der Isnyer Straße bereits verringert wahrnehmbar ist, wird weiter eingeschränkt. Die das Landschaftsbild prägende Talfläche des St. Annabachs geht teilweise verloren.
- Durch die großflächige geplante Bebauung sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere soll eine hochwertige Durch- und Eingrünung des Gebietes stattfinden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Auch eine Einschränkung der Gebäudehöhen kann dazu beitragen, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht:

Äußerung:

Auf der Flst.-Nr. 1285 südlich des Plangebietes befindet sich die Fa. Simplex. Diese ist bereits durch bestehende Bebauung im Nordwesten, Westen und Süden in ihrem Lärmemissionen eingeschränkt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Gewerbelärm-Immissionen der Fa. Im Plangebiet mit einem pauschalen Ansatz von 60 dB(A)/m² tags zu betrachten. Falls auch Betrieb im Nachtzeitraum stattfindet ist dafür ein pauschaler Ansatz von 50 dB(A)/m² zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet wirken zudem die Verkehrslärm-Immissionen der südwestlich direkt angrenzenden Kreisstraße K 8013 ein. Vom Büro Sieber wurde vorab eine Grobabschätzung durchgeführt, bei welcher die Verkehrszahlen von 2015 für das Jahr 2030 mit einer 1%igen Verkehrssteigerung pro Jahr prognostiziert wurden. Diese zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet bereits ab 6/4 m tags/nachts von der Straßenmitte und für ein allgemeines Wohngebiet bereits ab 21/6 m tags/nachts von der Straßenmitte eingehalten werden. Eine schalltechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich, die Ergebnisse der Grobabschätzung sind aber in der Begründung des Bebauungsplanes aufzuführen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Lärm-Immissionen der Turn- und Festhalle insbesondere im Nachtzeitraum pauschal zu betrachten, um die grundsätzliche Umsetzbarkeit an dem geplanten Standort zu überprüfen. Ein detaillierter Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Es bestehen keine Bedenken gegenüber Geruchsemissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Östlich des geplanten Baugebiets liegen im Außenbereich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, ausweislich der zur Verfügung stehenden Luftbilder offensichtlich mit Tierhaltung. Die Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kann nicht ausgeschlossen werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung einer Bürgerin:

Äußerung:

Die Bürgerin fragt, wie das Lärmraster genau zu verstehen ist.

Eine Vertreterin des Planungsbüros erläutert ihr anhand der Rasterlärmkarte die farbliche Markierung des Plangebietes bezüglich des Lärmpegels und weist darauf hin, dass der Nachtpegel im Mischgebiet im grünen Bereich liegt. Sie erklärt, dass sich der Einwirkort für Geräuschimmissionen 50 cm vor einem Gebäude befindet und die Immissionsgrenzen sogar dann eingehalten werden, wenn man sich bei offenem Fenster in einem Raum aufhält.

Die Bürgerin möchte daraufhin wissen, ob das für jedes Gebäude innerhalb des Plangebietes gilt.

Die Vertreterin des Planungsbüros bejaht dies.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger erkundigt sich nach der Notwendigkeit des Diskothekenansatzes für die Prüfung des Lärmschutzes und möchte wissen, was die Grundlage für den Ansatz war.

Eine Vertreterin des Planungsbüros erklärt, dass die pauschal gemessene lauteste Stunde der Nacht für die Lärmbetrachtung am wichtigsten ist und auch vom Landratsamt so gefordert wurde. Somit muss es keine Einschränkungen auf Veranstaltungen geben und die Planung ist auf der sicheren Seite.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger fragt, wie viele Dezibel auf dem geplanten Parkplatz angenommen wurden.

Eine Vertreterin des Planungsbüros antwortet, dass für den Parkplatz ein Pegel von 55-60db(A) berechnet wurde."

Der Bürger möchte wissen, aus welchen Geräuschen sich diese 55-60db(A) zusammensetzen.

Die Vertreterin des Planungsbüros erklärt, dass sich die Zahl aus Fahrgeräuschen, Türen, die auf- und zugeschlagen werden und aus lauten Gesprächen zusammensetzt.

Der Bürger fragt daraufhin, wie laut es auf dem Parkplatz werden darf, bis sich jemand beschweren kann.

Die Vertreterin des Planungsbüros erwidert, dass es sich bei dem Parkplatz um öffentlichen Verkehrsraum handelt. Sie fügt hinzu, dass aber alle potenziellen Lärmquellen, die von dem Parkplatz ausgehen können, in der Planung berücksichtigt wurden.

Der Bürgermeister möchte dann noch wissen, ab welchem Zeitpunkt die Lärmbelastung in der Berechnung nicht mehr berücksichtigt wurde oder ob es auch so etwas wie punktuelle Messungen gab.

Die Vertreterin des Planungsbüros erklärt, dass der Lärmpegel immer auf eine gesamte Stunde berechnet wird. Sie fügt hinzu, dass es einen pauschalen Zuschlag aber keine punktuellen Messungen, wie z.B. die Berücksichtigung eines Gespräches mit einer Dauer von 5 min gibt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.03.2020 eines Bürgers:

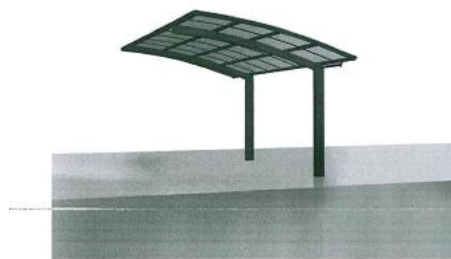
Stellungnahme:

Zur Lärmreduzierung (und Blendlichtvermeidung in der Nacht) bitte ich um Überprüfung der folgenden Abschirmungs-Baumaßnahme auf der Nordseite des geplanten Parkplatzes:

(Der angefügte Carport soll beispielhaft zum besseren Verständnis dienen.)

Die eingespannten Stahlelemente könnten in Reihe aufgestellt werden und bis zum Boden verkleidet werden. Dadurch sollte relativ viel des Autolärms wieder Richtung der neuen Turnhalle zurückgeworfen werden. Eine Bepflanzung könnte diesen Baukörper kaschieren.

Ob die zusätzlichen Kosten im vertretbaren Verhältnis zur vermuteten Emissionsreduzierung stehen, kann ich nicht abschätzen.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag einer abschirmenden Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 10.03.2021) wurde die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Turn- und Festhalle am geplanten Standort mit überschlägigen Emissionsansätzen geprüft. Es zeigte sich, dass unter Annahme einer vollständigen Entleerung des Parkplatzes innerhalb der lautesten Nachtstunde mit den Zuschlägen für einen "Parkplatz an Diskotheken" gemäß Parkplatzlärmstudie die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm

an allen bestehenden und geplanten Einwirkorten eingehalten werden. Eine abschirmende Maßnahme und somit eine Festsetzung dieser im Bebauungsplan ist aus Sicht des Immissionsschutzes daher nicht erforderlich. Ein detaillierter Nachweis der Einhaltung kann erst mit dem Vorliegen der konkreten Planung im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Die Gemeinde Argenbühl bevorzugt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes die Eingrünung des Parkplatzes anstatt der Errichtung von baulichen Anlagen, sofern dies lärmschutztechnisch möglich ist. Die Gemeinde behält sich allerdings vor, bei Bedarf die vorgeschlagene Maßnahme in ihrer zukünftigen Planung zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist eine intensive Eingrünung und Begrünung des Parkplatzes festgesetzt, um Beeinträchtigungen für die Anwohner durch Blendlicht zu vermeiden.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Schutzgut Mensch im Bereich "Rummels":

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt eine durchschnittliche Naherholungsfunktion, westlich des Gebietes verläuft der Fuß- und Radweg nach Isny. Dieser Weg ist Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes. Im Winter verläuft die Eisenharzer Dorfloipe durch den Bereich.
- Auf den Änderungsbereich wirken die Gewerbelärmimmissionen der Fa. Simplex sowie die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße K 8013 (Isnyer Straße) ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Südlich, östlich und westlich des zu ändernden Bereiches befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen gehen geringfügig Lärm- und Geruchsemissionen aus. Der zu ändernde Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Mensch im Bereich "Wittumgut":

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion, die hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführen ist.
- Dem Änderungsbereich kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neuer Wohnraum und die Ansiedelung von Gewerbebetrieben

ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung von Gehölzen auf den öffentlichen Grünflächen, Pflanzungen entlang des St. Annabachs) erhöht. Fußwege-Verbindungen verbessern die Nutzbarkeit der Flächen als Naherholungsgebiete. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation der Gemeinde Argenbühl aus.

- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll insbesondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und den geplanten gewerblichen Betrieben sowie der Turn- und Festhalle Rücksicht genommen werden.
- 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)

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

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen

wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den zukünftigen Betrieb der Gewerbe können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

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

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

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 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Schutzgut Kulturgüter im Bereich "Rummels":

- Es befinden sich keine Kulturgüter und keine Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Bereich der Änderungen.
- Nördlich des Änderungsbereiches liegt die kath. Pfarrkirche "St. Benedikt" (Kirchstraße 19), deren Turm nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützt ist. Westlich der Kirche liegt das Pfarrhaus (Kirchstraße 8), das ebenfalls unter Denkmalschutz steht.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Kulturgüter im Bereich "Wittumgut":

- Es befinden sich keine Kulturgüter, Baudenkmäler oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich oder im räumlichen Umfeld der Änderung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind keine Kulturgüter vorhanden, deshalb entsteht hier keine Beeinträchtigung.

- Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.
- Der Änderungsbereich liegt in der Blickachse zwischen dem südlichen Ortseingang und der Pfarrkirche St. Benedikt, deren Turm nach Denkmalschutzgesetzes BW (DSchG) geschützt ist. Der Bereich südlich der Kirche wird von Bebauung freigehalten. Zum Schutz der Blickachse sollen Höhenfestsetzungen für das Baugebiet und eine sich in das Ortsbild einfügenden Bauweise auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Damit verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Erneuerbare Energien im Bereich "Rummels":

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m². Aufgrund der leicht nach Norden und Osten einfallenden Hangneigung ist das Gebiet nicht optimal, aber dennoch gut für die Nutzung von Photovoltaikanlagen geeignet.
- Nach dem "ISONG Informationssystem Oberflächennahe Geothermie" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidium Freiburg ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus Sicht des geothermischen Potenzials für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden aufgrund der spezifischen Wärmeleitfähigkeit des Bodens geeignet. Laut der Standortbeurteilungsfunktion des LGRB ist eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde effizient. Allerdings kann es während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau bei Bohrtiefen größer als 37 m zum Austritt von Erdgas kommen. Zudem ist ein Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser möglich.

Erneuerbare Energien im Bereich "Wittumgut":

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs 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 1.161-1.197 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "ISONG Informationssystem Oberflächennahe Geothermie" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidium Freiburg ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus Sicht des geothermischen Potenzials für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden aufgrund der spezifischen Wärmeleitfähigkeit des Bodens geeignet. Laut der Standortbeurteilungsfunktion des LGRB ist eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde effizient. Allerdings kann es während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau bei Bohrtiefen größer als 5 m zum Austritt von Erdgas kommen. Auch hier ist ein Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist aufgrund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte und der Hanglage des Baugebietes nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

- Die Umsetzung der Änderung führt im Zusammenhang mit dem angrenzenden Mischgebiet zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der durch überbaute und befestigte Flächen geprägt ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert.
- 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:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

In einer Entfernung von rund 300 m liegt das FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325341), wobei es sich um stickstoffempfindliche Lebensraumtypen handelt. Auch potenzielle negative Auswirkungen auf die angrenzenden geschützten Biotope sollen differenziert betrachtet und fachlich sauber begründet abgearbeitet werden. Der Eintrag von Stickstoff über Gewässer und Luft muss daher genauer betrachtet werden. Grundlage hierfür bilden die "Hinweise zur Prüfung von Stickstoffeinträgen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz". Sollte unter Anwendung der zur abstandsberechnenden Formel in Kombination von Maximalwerten keine potenziellen negativen Beeinträchtigungen festgestellt werden, kann auf ein Gutachten verzichtet werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die Bewertung dieses Siedlungsvorhabens liegt in der Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Die höhere Naturschutzbehörde weist auf folgendes hin:

Ca. 1000 Meter bachabwärts befindet sich ein bekanntes Vorkommen des streng geschützten goldenen Scheckenfalters (*Euphydryas aurinia*) und bestehen entlang des Baches verschiedene Feuchtbiotope. Der Goldene Scheckenfalter ist auf intakte Streuwiesen und Niedermoore angewiesen. Ein Eintrag zusätzlicher Nährstoffe oder Schadstoffe in die Lebensstätte der Art würde zum Verlust der Eigenschaft als Lebensstätte führen und würde einen erheblichen Eingriff darstellen. Aufgrund der Korrespondenz des Wasserhaushalts der gemeinten Flächen mit dem unmittelbar an das Vorhabengebiet anschließenden Bach und über Einträge durch die Luft ist eine Wirkung des Vorhabens auf das Vorkommen der Art nicht vollständig auszuschließen. Um negative Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten und Biotope (Lebensraumtypen) zu vermeiden, ist bei dem Vorhaben sicherzustellen, dass eine Schädigung, (i. B. die Anreicherung mit Nähr- / Schadstoffen) des Bachs und der Feuchtbiotope durch das Vorhaben ausgeschlossen wird. Hier sind ggf. vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen.

Stellungnahme vom 08.07.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

In circa 300 bzw. 600 Meter Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet "Bodenmöser". Die dort vorkommenden Moorlebensraumtypen (LRT 91D0*, 7140, 7230, 6410) sind besonders stickstoffempfindlich. Ähnliches gilt für die sonstigen dort vorkommenden Biotope, Lebensraumtypen und Arten. Auch wenn die den Unterlagen beigefügte Natura 2000 Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Moorlebensraumtypen nicht zu erwarten ist, ist dennoch gesondert darzulegen, dass bereits die Möglichkeit eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Naturschutzgebietes "Bodenmöser" ausgeschlossen ist. Entsprechende Beeinträchtigungen sind nach fachlicher Einschätzung der HNB nach gegenwärtigem Stand nicht ausgeschlossen, da bis in eine Entfernung von mindestens 1000 Meter um das Vorhabengebiet relevante Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Naturschutzgebiet ist im Umfeld der Planung deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet. Wesentlicher Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist die Erhaltung der Bodenmöser als eines der größten und als besonders repräsentatives Beispiel für voralpine Moorkomplexe mit großflächigen Hoch-,

Zwischen- und Niedermooren und als Teil eines Verbundes mit den voralpinen Moorlandschaften. Hierbei ist insbesondere der Schutz von Hochmoorflächen sowie Streu-, Feucht- und Nasswiesen vor Intensivierung, Entwässerung, randlicher Beeinträchtigung sowie anderen, die Naturschutzbelange schädigenden Nutzungen umfasst. Über die Erhaltung der in diesen Moorlebensräumen beheimateten Arten- und Lebensgemeinschaftsvielfalt hinaus umfasst der Schutzzweck die Absicht, durch geeignete Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen solche Lebensräume wiederherzustellen oder in ihrer ökologischen Wertigkeit zu verbessern, die durch menschliche Eingriffe oder Übernutzung in der Vergangenheit beeinträchtigt wurden.

Schutzzweck des FFH-Gebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensraumtypen und Arten der Anhänge I und II der Richtlinie 92/43/EWG sowie der in den geschützten Lebensräumen vorkommenden charakteristischen Arten und der Lebensräume der geschützten Arten. Im Umfeld der Planung handelt es sich um einen Moorkomplex mit extensiv genutzten Niedermooren, Übergangsmooren und größeren Hochmoorkomplexen, extensiv genutztem Feuchtgrünland und Nieder- und Zwischenmooren. Die im Naturschutzgebiet vorkommenden Lebensräume, die nicht Teil des Anhangs I der Richtlinie 92/43/EWG sind, dienen den vorkommenden Arten des Anhangs II als Lebensraum, außerdem sind die Flächen Lebensräume der für die Natura 2000-Vorprüfung betrachteten Vogelarten. Daher kann die Betrachtung der Natura 2000-Vorprüfung ebenfalls für eine Abschätzung der Einhaltung der Schutzziele für das Naturschutzgebiet "Bodenmöser" herangezogen werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei der Planung um ein sehr kleines Mischgebiet handelt. Bei Einhaltung eines normalen Mischungsverhältnisses zwischen Gewerbe und Wohnen ist davon auszugehen, dass etwa sieben gewerblich genutzte Grundstücke entstehen werden. Diese sind aufgrund der Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung für viele Gewerbearten nicht geeignet und sollen vor allem für lokale Handwerker und kleine Betriebe zur Verfügung stehen.

Für die Natura 2000-Vorprüfung wurde eine Worst Case-Grobabschätzung der Stickstoffemissionen aus dem Geltungsbereich ausgearbeitet. Darin wurde ermittelt, welchen Brennstoffbedarf die unterschiedlichen Gebietstypen normalerweise haben und dieser auf die jeweilige Nutzfläche umgerechnet. Es wurden für die Berechnung sehr hohe Extremwerte (absolute Worst Case-Berechnung) angesetzt, um sicherzustellen, dass alle im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten umsetzbaren Fälle mit einem hohen zusätzlichen Puffer abgedeckt sind. Für alle Bereiche wurde für die Grobabschätzung angenommen, dass die Feuerungsanlagen unter Volllast 365 Tage im Jahr durchgehend genutzt werden, und dass die Anlagen deutlich leistungsstärker dimensioniert sind als nötig. Auch die Nutzflächen wurden für die Grobabschätzung größer angenommen, da sowohl die Grundflächenzahl als auch die Zahl der Vollgeschosse aufgerundet wurden. Bei einer reinen Nutzung von Holzfeuerungsanlagen, die höhere Emissionswerte als Öl- oder Gasfeuerungsanlagen haben, wird bei der Berechnung das Abschneidekriterium bei dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten, am nächsten gelegenen sehr stickstoffempfindlichen Lebensraum (91DO* Moorwälder) nicht erreicht. Eine Überschreitung des Abschneidekriteriums für den betrachteten Lebensraum und

alle weiteren in einem Umkreis von mehr als 600 m befindlichen Lebensräume kann durch die Berechnung sicher ausgeschlossen werden.

Bei der Berechnung wurde nicht berücksichtigt, dass ein Teil des Energiebedarfes durch die Pflicht für Photovoltaikanlagen abgedeckt wird und dass durch die modernen Möglichkeiten wie Wärmetauscher usw. der Energiebedarf von Häusern in den letzten Jahren immer weiter abgesenkt wurde. Die tatsächlichen Stickstoffemissionen werden daher mit Sicherheit sehr weit unterhalb des Wertes der absoluten Worst-Case-Berechnung für Gas und Öl als Energieträger liegen, auch wenn ein Teil der Häuser eine Holzheizung verwendet. Auch die Planung der Gemeinde die geplante Turn- und Festhalle mit einer Heizung ohne Stickstoffemissionen auszustatten, wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Das Mischgebiet, von dem mit einer höheren Emissionsrate zu rechnen ist, liegt innerhalb des Geltungsbereiches auf der dem Naturschutzgebiet abgewandten Seite, wodurch die Entfernung zwischen den Emissionsquellen und dem Eintragungsort noch erhöht wird. Die regionale Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Die in dieser Richtung liegenden Teile des Naturschutzgebietes ("Eisenharzer Moos") liegen deutlich über einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Die lokalen Windströme verlaufen außerdem entlang des St. Annabachs talabwärts und leiten zumindest einen Teil der Emissionen dadurch weg vom Naturschutzgebiet nach Westen.

Bisher wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Düngung werden erhebliche Mengen Stickstoff in das Plangebiet und die Umgebung eingebracht. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen diese Emissionen künftig, wodurch die Nettozunahme der Emissionen aus dem Plangebiet geringer ausfällt. Insgesamt ist, wie ebenfalls in der Anlage zur Natura 2000-Vorprüfung ausgeführt, die Stickstoffvorbelastung in der Region um den Ortsteil Eisenharz sehr gering, sodass auch bei einer geringfügigen Überschreitung des Abschneidekriteriums keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensräume eintreten wird.

Die näher am Plangebiet liegenden Lebensräume und kartierten Biotop haben einen deutlich höheren Critical Load als der betrachtete Lebensraum. Am nächsten zum Plangebiet liegt etwa 300 m nördlich das Teilgebiet "Eisenharz", hier liegen zwei Teilflächen eines kartierten Waldbiotopes ("Feldgehölze S NSG 'Hasenmoos' ", Nr. 2-8325-436-1898). An dieser Stelle befinden sich also keine besonders stickstoffempfindlichen Lebensräume und das Plangebiet wird durch den bestehenden Ortsteil von Eisenharz vollständig abgeschirmt. Nördlich des Teilgebietes "Eisenharz" liegt das Teilgebiet "Hasenmoos" in einer Entfernung von mehr als 480 m zum Plangebiet. Die Critical Loads für die dort liegenden Kalkreichen Niedermoore (7230) liegt bei 15 – 30 kg N/(ha*a), der für die Moorwälder (91D0*), die für die Grobabschätzung herangezogen wurden, deutlich niedriger bei 10 – 20 kg N/(ha*a) (https://lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Dateien/Landespflege/Fachbeitraege/2014-09_Leitfaden_Stickstoff.pdf). Berechnet man mit der Formel aus der Stickstoffgrobabschätzung den Grenzwert für Stickstoffemissionen aus NOx aus dem Plangebiet mit einer Entfernung von 490 m (Abstand Teilgebiet Hasenmoos und Baugrenze), ergibt sich ein Grenzwert von etwa 1.350 kg N/(ha*a). Die Stickstoffemissionen aus dem Plangebiet liegen bei

einem Mischungsverhältnis von 50 % Heizenergie aus Öl oder Gas und 50 % Heizenergie aus Holz etwas unter 1.350 kg N/(kg*a). In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2016 zu 43,3 % in den bezugsfertigen Neubauwohnungen überwiegend erneuerbare Heizenergien eingesetzt, zu 39,6 % überwiegend konventionelle Energie (Öl, Gas und Strom). 16,8 % der Wohnungen wurden an ein Fernwärme- bzw. -kältenetz angeschlossen. Lediglich 10,7 % verwendeten als primäre Heizenergie Holz. Neu errichtete Einfamilienhäuser wurden 2016 zu etwa 50 % mit Wärmepumpen ausgestattet, die über die Wärmequellen Erde (Geothermie) und Luft oder Wasser (Umweltthermie) verfügen. Nur 38 % der Fertigstellungen haben eine sekundäre Heizenergieart wie Solarthermie oder Holz (https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag17_12_03.pdf). Selbst unter Betrachtung eines Mischungsverhältnisses von 50:50 statt einer vollen Holzenergienutzung ist also noch ein großer Puffer in der Berechnung enthalten. Auch wenn das Teilgebiet "Hasenmoos" im Norden also etwas näher am Plangebiet liegt als das Teilgebiet "Eisenhammermoos", kann aufgrund der höheren Stickstofftoleranz der dort vorkommenden Lebensräume, der Abschirmung durch den Ortsteil Eisenharz und der Berücksichtigung der großen Pufferwerte bei der Wort-Case-Berechnung eine Beeinträchtigung von den dort vorkommenden Lebensräumen und sonstigen Biotopen durch Stickstoffemissionen aus dem Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der am Plangebiet vorbeiführende St. Annabach fließt nicht in Richtung des Naturschutzgebietes, sondern nach Westen ab, sodass Stoffeinträge über Gewässer in das Naturschutzgebiet ebenfalls ausgeschlossen werden können. Durch die Renaturierung des St. Annabachs im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wird jedoch die faktische Biotopverbundfunktion gestärkt, was den Lebensräumen und Arten des Naturschutzgebietes zugutekommt.

Wie der Sichtbarkeitsanalyse entnommen werden kann, bestehen zwischen den Biotopen in der Teilfläche Eisenharz und dem Plangebiet keine Sichtbeziehungen, da dazwischen ein Teil des Ortes Eisenharz liegt. Außerdem werden die Lichtimmissionen in die freie Landschaft zum Schutze der im Bereich des St. Annabachs vorkommenden Arten bereits so weit wie möglich abgeschirmt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes durch Lichtimmissionen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es vorübergehend zu Lärmemissionen aus dem Plangebiet. Da diese jedoch zeitlich beschränkt sind, können hier erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die Lärmemissionen aus dem Mischgebiet aufgrund der Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung beschränkt, sodass hier eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Weitere Beeinträchtigungsfaktoren, die über die Entfernung auf das Naturschutzgebiet wirken können, sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass durch die normale anzunehmende Bebauung, die der Bebauungsplan für das Baugebiet vorsieht, eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes, wie auch des FFH-Gebietes, ausgeschlossen werden kann.

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Die Gemeinde Argenbühl setzt bereits seit vielen Jahren auf eine nachhaltige, verträgliche und bedarfsgerechte Bauleitplanung. Das Naturschutzgebiet Bodenmöser hat für die Gemeinde nicht nur als Naherholungsgebiet für die lokale Bevölkerung und zur Förderung der touristischen Attraktivität eine hohe Bedeutung. Vor allem ist der Gemeinde die überregionale Bedeutung des Schutzgebietes und der hohe naturschutzfachliche Wert des Moorkomplexes bewusst. Die Gemeinde wird daher auch über die Möglichkeiten der Bauleitplanung hinaus auf eine ökologisch verträgliche Entwicklung des Baugebietes und allgemein ihrer Ortsteile hinwirken, um die wertvollen Naturräume auf dem Gemeindegebiet zu erhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 10.10.2019:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bewertung in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde liegt.

Die Stellungnahme zu den Belangen des Naturschutzes wurden in der Planung berücksichtigt. Wie der Natura 2000-Vorprüfung zu entnehmen ist, wurde zum Schutz der im angrenzenden St. Annabach vorkommenden Groppe auf eine verträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung geachtet. Durch die Aufwertung des St. Annabachs im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass es durch das Baugebiet nicht zu einer Beeinträchtigung von bachabwärts liegenden Lebensräumen kommt. Auch ein Eintrag von Schadstoffen über den Luftweg ist aufgrund der großen Entfernung ausgeschlossen, da die Grobabschätzung in der Anlage der Natura 2000-Vorprüfung beweist, dass bereits in 600 m Entfernung eine Beeinträchtigung durch Stickstoffemissionen ausgeschlossen ist. Weitere Luftschadstoffe, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Arten und Biotope beitragen könnten, sind nicht in relevantem Ausmaß zu erwarten.

Stellungnahme vom 29.06.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG

Die Prognose zu Natura 2000-Gebiete (vgl. S.18, Pkt. 4.1.2.3) ist u. E. noch zu unbestimmt bzw. nicht abschließend. Die Bedenken hinsichtlich möglicher Stickstoffemissionen des Baugebiets

"Rummels" konnten mit der vorgelegten FFH-Vorprüfung zum BP noch nicht ausgeräumt werden. Auf die Stellungnahme zum BP "Rummels" wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom Sachgebiet Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die erneute Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Mail vom 13.09.2021) ergab, dass eine Stickstoff-Kontingentierung nicht erforderlich ist und der Natura 2000-Vorprüfung zugestimmt wird. Daher ist keine weitere Ausarbeitung der FFH-Verträglichkeit erforderlich.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme im Bebauungsplan-Verfahren wird verwiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

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

Nördlich des Änderungsbereiches "Rummels", in einem Abstand von etwa 300 m, liegt die Teilfläche "Eisenharz" des FFH-Gebiets "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341), nördlich in etwa 630 m Entfernung liegt die Teilfläche "Hasenmoos", südlich in etwa 600 m Entfernung die Teilfläche "Eisenhammermoos". Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere Teilflächen des FFH-Gebietes. Bei dem FFH-Gebiet handelt es sich um einen voralpinen Moorkomplex aus verschiedenen, teils bewaldeten Moor-Lebensraumtypen mit extensiv genutzten Niedermooren, Übergangsmooren und größeren Hochmoorkomplexen. Nördlich und südöstlich des Änderungsbereiches liegt ebenfalls das Vogelschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 8325-441), das sich weitestgehend mit den Flächen des FFH-Gebietes überschneidet. Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan "Rummels" wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Baugebietes mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete nicht zu erwarten (siehe Natura 2000-Vorprüfung von Sieber Consult vom 15.03.2021).

Um Ratzenried liegen Teilflächen des FFH-Gebietes "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Da sich im Bereich "Wittumgut" durch die Flächennutzungsplanänderung keine Änderungen ergeben, können Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Naturschutzgebiete:

- Das FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher" ist zu großen Teilen ebenfalls als Naturschutzgebiet "Bodenmöser" (Nr. 4.163) geschützt. Das Naturschutzgebiet ist im Umfeld der

Planung deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet. Wesentlicher Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist die "Erhaltung der Bodenmöser als eines der größten und als besonders repräsentatives Beispiel für voralpine Moorkomplexe mit großflächigen Hoch-, Zwischen- und Niedermooren und als Teil eines Verbundes mit den voralpinen Moorlandschaften. Hierbei ist insbesondere der Schutz von Hochmoorflächen sowie Streu-, Feucht- und Nasswiesen vor Intensivierung, Entwässerung, randlicher Beeinträchtigung sowie anderen, die Naturschutzbelange schädigenden Nutzungen umfasst. Über die Erhaltung der in diesen Moorlebensräumen heimatischen Arten- und Lebensgemeinschaftsvielfalt hinaus umfasst der Schutzzweck die Absicht, durch geeignete Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen solche Lebensräume wiederherzustellen oder in ihrer ökologischen Wertigkeit zu verbessern, die durch menschliche Eingriffe oder Übernutzung in der Vergangenheit beeinträchtigt wurden". Schutzzweck des FFH-Gebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensraumtypen und Arten der Anhänge I und II der Richtlinie 92/43/EWG sowie der in den geschützten Lebensräumen vorkommenden charakteristischen Arten und der Lebensräume der geschützten Arten. Im Umfeld der Planung handelt es sich um einen Moorkomplex mit extensiv genutzten Niedermooren, Übergangsmooren und größeren Hochmoorkomplexen, extensiv genutztem Feuchtgrünland und Nieder- und Zwischenmooren. Die im Naturschutzgebiet vorkommenden Lebensräume, die nicht Teil des Anhangs I der Richtlinie 92/43/EWG sind, dienen den vorkommenden Arten des Anhangs II als Lebensraum, außerdem sind die Flächen Lebensräume der für die Natura 2000-Vorprüfung betrachteten Vogelarten. Daher kann die Betrachtung der Natura 2000-Vorprüfung ebenfalls für eine Abschätzung der Einhaltung der Schutzziele für das Naturschutzgebiet "Bodenmöser" herangezogen werden.

- Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei der Planung um sehr kleine Mischbauflächen handelt. Bei Einhaltung eines normalen Mischungsverhältnisses zwischen Gewerbe und Wohnen ist davon auszugehen, dass nur wenige Gewerbegrundstücke entstehen werden. Diese sind aufgrund der Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung für viele Gewerbearten nicht geeignet und sollen vor allem für lokale Handwerker und kleine Betriebe zur Verfügung stehen.
- Für die Natura 2000-Vorprüfung wurde eine Worst Case-Grobabschätzung der Stickstoffemissionen aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan ausgearbeitet. Darin wurde ermittelt, welchen Brennstoffbedarf die unterschiedlichen Gebietstypen normalerweise haben und dieser auf die jeweilige Nutzfläche umgerechnet. Es wurden für die Berechnung sehr hohe Extremwerte (absolute Worst Case-Berechnung) angesetzt, um sicherzustellen, dass alle im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten umsetzbaren Fälle mit einem hohen zusätzlichen Puffer abgedeckt sind. Für alle Bereiche wurde für die Grobabschätzung angenommen, dass die Feuerungsanlagen unter Volllast 365 Tage im Jahr durchgehend genutzt werden, und dass die Anlagen deutlich leistungsstärker dimensioniert sind als nötig. Auch die Nutzflächen wurden für die Grobabschätzung größer angenommen, da sowohl die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl als auch die Zahl der Vollgeschosse aufgerundet wurden. Bei einer reinen Nutzung von Holzfeuerungsanlagen, die höhere Emissionswerte als Öl- oder Gasfeuerungsan-

lagen haben, wird bei der Berechnung das Abschneidekriterium bei dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten, am nächsten gelegenen sehr stickstoffempfindlichen Lebensraum (91D0* Moorwälder) nicht erreicht. Eine Überschreitung des Abschneidekriteriums für den betrachteten Lebensraum und alle weiteren in einem Umkreis von mehr als 600 m befindlichen Lebensräume kann durch die Berechnung sicher ausgeschlossen werden.

- Bei der Berechnung wurde nicht berücksichtigt, dass ein Teil des Energiebedarfes durch die Pflicht für Photovoltaikanlagen abgedeckt wird und dass durch die modernen Möglichkeiten wie Wärmetauscher usw. der Energiebedarf von Häusern in den letzten Jahren immer weiter abgesenkt wurde. Die tatsächlichen Stickstoffemissionen werden daher sehr weit unterhalb des Wertes der absoluten Worst-Case-Berechnung für Gas und Öl als Energieträger liegen, auch wenn ein Teil der Häuser eine Holzheizung verwendet.
- Das Mischgebiet, von dem mit einer höheren Emissionsrate zu rechnen ist, liegt innerhalb des Geltungsbereiches auf der dem Naturschutzgebiet abgewandten Seite, wodurch die Entfernung zwischen den Emissionsquellen und dem Eintragungsort noch erhöht wird. Die regionale Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Die in dieser Richtung liegenden Teile des Naturschutzgebietes ("Eisenharzer Moos") liegen deutlich über einem Kilometer vom Plangebiet entfernt. Die lokalen Windströme verlaufen außerdem entlang des St. Annabachs talabwärts und leiten zumindest einen Teil der Emissionen dadurch weg vom Naturschutzgebiet nach Westen.
- Bisher wird der Änderungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Düngung werden erhebliche Mengen Stickstoff in das Plangebiet und die Umgebung eingebracht. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen diese Emissionen künftig, wodurch die Netto-Zunahme der Emissionen aus dem Plangebiet geringer ausfällt. Insgesamt ist, wie ebenfalls in der Anlage zur Natura 2000-Vorprüfung ausgeführt, die Stickstoffvorbelastung in der Region um den Ortsteil Eisenharz sehr gering, sodass auch bei einer geringfügigen Überschreitung des Abschneidekriteriums keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensräume eintreten wird.
- Die näher am Änderungsbereich liegenden Lebensräume und kartierten Biotope haben einen deutlich höheren Critical Load als der betrachtete Lebensraum. Am nächsten zum Änderungsbereich liegt etwa 300 m nördlich das Teilgebiet "Eisenharz", hier liegen zwei Teilflächen eines kartierten Waldbiotopes ("Feldgehölze S NSG 'Hasenmoos'", Nr. 2-8325-436-1898). An dieser Stelle befinden sich also keine besonders stickstoffempfindlichen Lebensräume und der Änderungsbereich wird durch den bestehenden Ortsteil von Eisenharz vollständig abgeschirmt. Nördlich des Teilgebietes "Eisenharz" liegt das Teilgebiet "Hasenmoos" in einer Entfernung von mehr als 480 m zum Plangebiet. Die Critical Loads für die dort liegenden kalkreichen Niedermoore (7230) liegt bei 15 – 30 kg N/(ha*a), die für die Moorwälder (91D0*), die für die Grobabschätzung herangezogen wurden, deutlich niedriger bei 10 – 20 kg N/(ha*a) (https://lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Dateien/Landespflege/Fachbeitraege/2014-09_Leitfa-den_Stickstoff.pdf). Berechnet man mit der Formel aus der Stickstoffgrobabschätzung den

Grenzwert für Stickstoffemissionen aus NO_x aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer Entfernung von 490 m (Abstand Teilgebiet Hasenmoos und Baugrenze), ergibt sich ein Grenzwert von etwa $1.350 \text{ kg N}/(\text{ha} \cdot \text{a})$. Die Stickstoffemissionen aus dem Plangebiet liegen bei einem Mischungsverhältnis von 50 % Heizenergie aus Öl oder Gas und 50 % Heizenergie aus Holz etwas unter $1.350 \text{ kg N}/(\text{kg} \cdot \text{a})$. In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2016 zu 43,3 % in den bezugsfertigen Neubauwohnungen überwiegend erneuerbare Heizenergien eingesetzt, zu 39,6 % überwiegend konventionelle Energie (Öl, Gas und Strom). 16,8 % der Wohnungen wurden an ein Fernwärme bzw. -kältenetz angeschlossen. Lediglich 10,7 % verwendeten als primäre Heizenergie Holz. Neu errichtete Einfamilienhäuser wurden 2016 zu etwa 50 % mit Wärmepumpen ausgestattet, die über die Wärmequellen Erde (Geothermie) und Luft oder Wasser (Umweltthermie) verfügen. Nur 38 % der Fertigstellungen haben eine sekundäre Heizenergieart wie Solarthermie oder Holz (https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag17_12_03.pdf). Selbst unter Betrachtung eines Mischungsverhältnisses von 50:50 statt einer vollen Holzenergienutzung ist also noch ein großer Puffer in der Berechnung enthalten. Auch wenn das Teilgebiet "Hasenmoos" im Norden also etwas näher am Plangebiet des Bebauungsplanes liegt als das Teilgebiet "Eisenhammermoos", kann aufgrund der höheren Stickstofftoleranz der dort vorkommenden Lebensräume, der Abschirmung durch den Ortsteil Eisenharz und der Berücksichtigung der großen Pufferwerte bei der Wort-Case-Berechnung eine Beeinträchtigung von den dort vorkommenden Lebensräumen und sonstigen Biotopen durch Stickstoffemissionen aus dem Plangebiet ausgeschlossen werden.

- Der am Änderungsbereich vorbeiführende St. Annabach fließt nicht in Richtung des Naturschutzgebietes, sondern nach Westen, ab, sodass Stoffeinträge über Gewässer in das Naturschutzgebiet ebenfalls ausgeschlossen werden können. Durch die Renaturierung des St. Annabachs im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wird jedoch die faktische Biotopverbundfunktion gestärkt, was den Lebensräumen und Arten des Naturschutzgebietes zugutekommt.
- Wie der Sichtbarkeitsanalyse entnommen werden kann, bestehen zwischen den Biotopen in der Teilfläche Eisenharz und dem Änderungsbereich keine Sichtbeziehungen, da dazwischen ein Teil des Ortes Eisenharz liegt. Außerdem werden die Lichtimmissionen in die freie Landschaft zum Schutze der im Bereich des St. Annabachs vorkommenden Arten bereits so weit wie möglich abgeschirmt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes durch Lichtimmissionen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es vorübergehend zu Lärmemissionen aus dem Änderungsbereich. Da diese jedoch zeitlich beschränkt sind, können hier erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die Lärmemissionen aus dem im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet aufgrund der Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung beschränkt, sodass hier eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

- Weitere Beeinträchtigungsfaktoren, die über die Entfernung auf das Naturschutzgebiet wirken können, sind nicht zu erwarten.
- Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass durch die normale anzunehmende Bebauung, die der Flächennutzungsplan vorbereitet, eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes, wie auch des FFH-Gebietes, ausgeschlossen werden kann.

Weitere Schutzgebiete/Biotop im Bereich "Rummels":

- Nördlich und östlich liegen ebenfalls Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes "Bodenmöser" (Nr. 4.36.067) in einer Entfernung von etwa 270 m.
- Nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegen nach § 33 NatSchG BW kartierte Biotopteilflächen "Feldhecken südöstlich Eisenharz" (Nr. 1-8325-436-0598). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop, darunter das "Feuchtgebiet bei Christle" (Nr. 1-8325-436-1777) etwa 300 m südwestlich. Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotop nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...]" bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete/Biotop im Bereich "Wittumgut":

- Etwa 50 m nördlich des Änderungsbereiches liegt das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Seitenbach NO Berg" (Nr. 2-8225-436-1509), etwa 130 m nordöstlich das Biotop "Waldbach N Ratzenried" (Nr. 2-8225-436-1508) und südlich in etwa 140 m Entfernung das Biotop "Streuwiese bei Berg" (Nr. 1-8225-436-2358). Die Biotop sind von der Änderung nicht betroffen, da sich an der Nutzung der zu ändernden Fläche zukünftig nichts ändern wird.
- Weitere Schutzgebiete für Natur, Landschaft oder Wasser liegen nicht im räumlichen Umfeld der Änderung.

Biotopverbund im Bereich der Änderung "Rummels":

- Weder der St. Annabach noch die daran anliegenden Feldgehölzbiotop sind laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" Bestandteil eines Biotopverbundes. Durch den Änderungsbereich oder in räumlicher Nähe verläuft auch kein Suchraum des Biotopverbundes.
- Durch die großzügige Freihaltung des Tals des St. Annabachs und die Aufwertung seines Uferbereiches im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass der St. Annabach als Leitstruktur erhalten bleibt und sowohl flugfähigen als auch flugunfähigen Tieren weiterhin als Grünstruktur zur Verfügung steht.

Biotopverbund im Bereich der Änderung "Wittumgut":

- Durch den Änderungsbereich verläuft ein 1000 m-Suchraum des Biotopverbundes feuchter Standorte. Da hier keine Umgestaltung erfolgt, ist der Biotopverbund nicht betroffen.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung/Bauleitplanung

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans "Rummels" gab es einen ausführlichen Schriftwechsel zwischen der Gemeinde Argenbühl und dem Regierungspräsidium.

Verwiesen wird auf

- die E-Mail der Gemeinde Argenbühl an das Regierungspräsidium vom 19.12.2018,
- die Stellungnahme des Regierungspräsidiums zur Anfrage der Gemeinde Argenbühl vom 08.01.2019,
- die E-Mail der Gemeinde Argenbühl vom 25.01.2019, mit den Anlagen "Wohnbauentwicklung in Argenbühl" (Auszug) und "Baulandpotenziale Wohnbau in Argenbühl, Stand Januar 2019" und
- das Schreiben des Regierungspräsidiums vom 12.02.2019.

Unter der Voraussetzung, dass

- der Bereich "Im Oberhof" in Ratzenried,
- die südlich an den Bereich Rummels angrenzende Wohnbaufläche, die auf dem Plan vom 08.05.2018 noch eingezeichnet ist,

nicht entwickelt werden und bis ca. zum Jahr 2030 auch keine sonstigen Wohnbauflächen, die nicht bereits im FNP dargestellt sind, entwickelt werden, werden keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan "Rummels" und der entsprechenden FNP-Änderung vorgebracht.

(2) Raumordnung/Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Argenbühl die Aufstellung des Bebauungsplans "Rummels" sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

In dem Plangebiet soll neben einer Turn- und Festhalle ein Mischgebiet und ein Wohngebiet entstehen.

Da im Plangebiet auch maßgeblich Wohnen entstehen soll und in einem Mischgebiet kein großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.10.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan werden insgesamt ca. 5 ha landwirtschaftliche Fläche überplant, so dass landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Die Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II dargestellt, somit handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die produktive Landwirtschaft dieser grundsätzlich vorzubehalten sind, bzw. nur im unbedingt erforderlichen Maße umgewidmet werden dürfen.

Im Rahmen einer ggfs. erforderlichen Abwägung sind agrarstrukturelle Belange ordnungsgemäß zu berücksichtigen, wozu zunächst eine Darstellung landwirtschaftlicher Belange sowie die Auswirkungen der Planungen auf die Landwirtschaft erforderlich ist. Es wird angeregt, in die Unterlagen zum Bebauungsplan eine Darstellung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange aufzunehmen. Grundsätzlich sind zur Darstellung agrarstruktureller Belange die Daten der Digitalen Flurbilanz (Wirtschaftsfunktionenkarte) geeignet, da hier neben der Bodengüte auch agrarstrukturelle Faktoren wie z.B. Wegenetz, Schlaggröße, Flächenverfügbarkeit, Tierbesatz oder Standorteignung für Intensivkulturen in die Bewertung der Flächen einfließen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.10.2019 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Der o. g. Planung stehen entsprechend dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan (1996) und seinem in der 1. Offenlegung befindlichen Fortschreibungsentwurf nur unter der Maßgabe, dass der konkrete Bebauungsplan Rummels zum Annabach ein Abstand von 25 m berücksichtigt, keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung 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 entgegen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanfortschreibungsentwurfs ist ein 25 m breiter Streifen beidseitig entlang des Annabachs als Gebiet für besondere Nutzung im Freiraum (hier Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege) dargestellt. Gebiete für besondere Nutzung im Freiraum dienen insbesondere der Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind von Bebauung freizuhalten (Plansatz 3.2.1 Abs. 1 des Regionalplanfortschreibungsentwurfs).

Darüber hinaus bringt der Regionalverband Bodensee Planung keine weiteren Anregungen vor.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger merkt an, dass der Gemeinderat für Eisenharz vor etwa 35 Jahren einen Landschafts-schutzplan aufgestellt hat. Er möchte wissen, inwieweit der alte Plan in der jetzigen Planung be-rücksichtigt wird.

Ein Vertreter des Planungsbüros erläutert, dass der Landschaftsplan zusammen mit dem Flächen-nutzungsplan (FNP) erstellt wurde. Jedes Mal, wenn der Flächennutzungsplan geändert wird, wird auch geprüft, ob der Landschaftsplan angepasst werden muss. Er erklärt, dass man den Land-schaftsplan für die vorliegende Planung nicht ändern muss, da keine Ziele des Landschaftsplans entgegenstehen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.03.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

An dem Vorstellungstermin am 11.03.2020 habe ich teilgenommen und habe dort bereits nach-gefragt, wieso noch nicht die aktuelle Bebauung mit zwei neuen Gebäuden im Bereich Isnyer Str., Flurnummer 1276, in der Karte dargestellt ist. Der Bauamtsleiter erklärte, dass es durchaus zu Verzögerungen kommen kann, bis die eingemessenen Gebäude in die Karten eingearbeitet sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf liegt das aktuelle Kataster zu Grunde, in dem die neuen Gebäude im Bereich Isnyer Straße eingezeichnet sind.

Stellungnahme vom 08.07.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Regierungspräsidiums Tübin-gen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung/Bauleitplanung

Dem Bedarfsnachweis für den Bebauungsplan "Rummels" und die entsprechende FNP-Änderung kann gefolgt werden.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 10.10.2019 erläutert, kann die Planung akzeptiert werden unter der Voraussetzung, dass der Bereich "Im Oberhof" in Rätzenried sowie die südlich an den Bereich Rummels angrenzende Wohnbaufläche (die auf dem Plan vom 08.05.2018 noch einge-

zeichnet ist) nicht entwickelt werden und bis ca. zum Jahr 2030 auch keine sonstigen Wohnbauflächen, die nicht bereits im Bedarfsnachweis (Anlage 1 Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen) aufgeführt sind, entwickelt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bedarfsnachweis gefolgt werden kann.

Die Gemeinde Argenbühl beabsichtigt nicht, die genannten Flächen in den kommenden Jahren als Bauland auszuweisen. Jedoch möchte es sich die Gemeinde offen halten, beide Bereiche langfristig baulich zu entwickeln. Die südlich an das Plangebiet "Rummels" angrenzende Fläche wird für eine Siedlungserweiterung auf Grund verschiedener Belange als gut bewertet, zudem enthält die aktuelle Fortschreibung des Regionalplans hier keine Einschränkungen für eine Bebauung. Der Bereich "Im Oberhof" am südwestlichen Ortsrand von Ratzenried ist im Landschaftsplan der Gemeinde als Fläche dargestellt, auf der eine Bebauung möglich erscheint. Sofern sich das Erfordernis ergibt, wird die Gemeinde diese Option prüfen.

Auch wird zur Kenntnis genommen, dass ca. bis zum Jahr 2030 keine sonstigen Wohnbauflächen, die nicht bereits im Bedarfsnachweis aufgeführt sind, entwickelt werden sollen.

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes nach den Festlegungen im Fortschreibungsentwurf 2020 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben von einem "Regionalen Grünzug" (Z) sowie einem "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z) überlagert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Überlagerung des nördlichen Teils des Änderungsbereichs mit einem Regionalen Grünzug sowie einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Überlagerung handelt es sich lediglich um eine geringfügige Überlagerung von Bauflächen mit räumlich konkreten, aber nicht parzellenscharf abgegrenzten Festlegungen des Regionalplans (Siehe Anlage). Die Gemeinde Argenbühl ist der Ansicht, dass die vorgenommene Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche entlang des St. Annabachs) und die Ausformung im Bebauungsplan (Festsetzung von Grünflächen, Einhaltung des Gewässerrandstreifens) der Zielsetzung des Regionalplans entspricht. Vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben werden keine Bedenken geäußert (siehe unten).

Hierauf wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bereits hingewiesen.

Stellungnahme:

Für das weitere Verfahren weisen wir außerdem darauf hin, dass gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 künftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Auseinandersetzung mit der Mindest-Bruttowohndichte erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Darüber hinaus ist es der Gemeinde Argenbühl allgemein ein Anliegen, die überplanten Bereiche flächensparend, aber auch der örtlichen Struktur angemessen baulich zu nutzen.

Stellungnahme:

Zudem legt der Regionalplanentwurf 2020 in PS 2.4.0 Z (2) als Ziel fest, dass die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur flächeneffizienten Nutzung und zur angemessenen verdichteten Bauweise zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rummels" dafür Sorge getragen, dass dieses Ziel erfüllt wird. Bei der Planung hat sie insbesondere darauf Wert gelegt eine Verdichtung mit Rücksicht auf das Ortsbild umzusetzen. Das räumlich-strukturelle Konzept des Bebauungsplanes "Rummels" zielt insbesondere darauf ab, das Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen und Kubaturen als gestalterische Einheit erkennen zu lassen und es harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhauses und Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden. Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl für die einzelnen Baugebiete befinden sich darüber hinaus am oberen Rand der Orientierungswerten nach § 17 BauNVO, sodass die Gemeinde Weichen für eine verdichtete Bebauung gestellt hat.

Stellungnahme:

Nach PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplanentwurfs 2020 sind zudem künftig bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Flächennutzungsplan sind für den Ortsteil Eisenharz keine weiteren unbebauten Wohnbauflächen vorhanden. Insofern wird das genannte Ziel zunächst unbebaute Wohnbauflächen für die Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen heranzuziehen, aus Sicht der Gemeinde erfüllt.

Stellungnahme:

Am 25. Juni 2021 wurde der Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben gefasst.

Damit sind diese Festlegungen im Fortschreibungsentwurf als "in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung" im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festlegungen im Fortschreibungsentwurf als "in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung" im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind. Die Ziele werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfüllt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

(2) Raumordnung/Einzelhandel

Zuletzt wurde zu dem Vorhaben unter dem 10.10.2019 Stellung genommen.

Da im geplanten Mischgebiet auch maßgeblich Wohnen entstehen soll und in einem Mischgebiet kein großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, wurden aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.

Nach den nun vorgelegten Planunterlagen sind im Mischgebiet 1 Einzelhandelsbetriebe als Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen, im Mischgebiet 2 hingegen weiterhin zulässig.

Aus den oben bzw. in der Stellungnahme vom 10.10.2019 genannten Gründen werden auch weiterhin aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken geltend gemacht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 10.10.2019:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung/Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Mit Stellungnahme vom 08.07.2021 hat das Regierungspräsidium Tübingen bestätigt, dass dem Bedarfsnachweis für die Flächennutzungsplanänderung gefolgt werden kann. Die Gemeinde Argenbühl beabsichtigt nicht, die in der Stellungnahme genannten Flächen in den kommenden Jahren als Bauland auszuweisen. Auch wird zur Kenntnis genommen, dass ca. bis zum Jahr 2030 keine sonstigen Wohnbauflächen, die nicht bereits im Bedarfsnachweis aufgeführt sind, entwickelt werden sollen.

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet. Die Abwägung zur Stellungnahme befindet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Bebauungsplan "Rummels" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu.

Stellungnahme vom 08.07.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan "Rummels" werden ca. 4,5 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche überplant und der produktiven Landwirtschaft entzogen, so dass landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Die Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II dargestellt, somit handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die produktive Landwirtschaft dieser grundsätzlich vorzubehalten sind, bzw. nur im unbedingt erforderlichen Maße umgewidmet werden dürfen. Insbesondere bei der Planung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs wurden landwirtschaftliche Belange ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund des Flächentausches, und der Herausnahme von ca. 0,9 ha gewerblicher Baufläche aus dem Flächennutzungsplan wird aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht ein Teil des Flächenentzugs für die Landwirtschaft kompensiert, da es sich jeweils um Flächen der Vorrangflur Stufe II handelt, die auch hinsichtlich der Bodengüte vergleichbar sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde Argenbühl ist es ein Anliegen, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für andere Zwecke auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird dies durch Flächentausch, sinnvolle Planung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und eine angemessen verdichtete Bauweise umgesetzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 10.10.2019:

Die Stellungnahme zu den landwirtschaftlichen Belangen wird zur Kenntnis genommen.

Den Belangen der Landwirtschaft stehen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Belange der Wirtschaft und die Belange von Sport und Freizeit gegenüber.

Das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus dem Mangel an vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für ganz Argenbühl lässt sich zwar feststellen, dass noch innerörtliche Freiflächen zur Verfügung stehen, sich diese aber größtenteils weder im Eigentum der Gemeinde befinden noch kurz- oder mittelfristig eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde besteht. Zudem sollen gezielt innerörtliche Grünflächen in Eisenharz freigehalten werden (Drumlin im Wohngebiet "Am Annabach", Grünflächen um den Friedhof, Freiflächen an der "Carl-Wunderlich-Halle"), um den dörflichen Charakter des Ortsteiles beizubehalten und das hochwertige Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Auch steht kein Grundstück zur Verfügung, welches dem Flächenbedarf einer Turn- und Festhalle mit Parkmöglichkeiten gerecht wird. Dennoch ist sich die Gemeinde bewusst, dass durch die Umsetzung der Planung der Landwirtschaft wertvolle Flächen gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte entzogen werden. Um den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zu kompensieren, hat sich die Gemeinde für einen Flächentausch (Herausnahme einer gewerblichen Baufläche) entschieden. Dadurch wurde ein Teil des Flächenentzugs für die Landwirtschaft kompensiert, da es sich jeweils um Flächen der Vorrangflur Stufe II handelt, die auch hinsichtlich der Bodengüte vergleichbar sind. Außerdem wird mit einer angemessen verdichteten Bauweise der Flächenbedarf für Bauland reduziert. In einer Gesamtbetrachtung bewertet die Gemeinde im vorliegenden Änderungsbereich die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Wirtschaft und von Sport und Freizeit höher als die Belange der Landwirtschaft. Sie hat jedoch einen gerechten Ausgleich für die Belange der Landwirtschaft geschaffen (vgl. Abwägung der Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen vom 08.07.2021).

Stellungnahme vom 02.07.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Vom oben angeführten Bebauungsplan sowie den oben aufgeführten Änderungen des Flächennutzungsplans sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach den Vorgaben des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) (Ziele der Raumordnung 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.

Zudem sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2020) zu berücksichtigen. Das Regierungspräsidium Tübingen

hat in einem Schreiben am 26.08.2019 den Städten und Gemeinden der Region Bodensee-Oberschwaben mitgeteilt, dass eine Verbindlichkeitserklärung des Regionalplans in weiten Teilen zu erwarten ist. Damit sind die im Entwurf des Regionalplans festgelegten Ziele der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Bei der Verbandsversammlung am 25.06.2021 wurde der Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans gefasst.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee – Oberschwaben werden zur Kenntnis genommen. Diese sind der Gemeinde Argenbühl bekannt.

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt im nördlichen und östlichen Randbereich nach PS 3.1.1 Z (2) (Regionalplan-Entwurf 2020) in einem Regionalen Grünzug, der von Bebauung freizuhalten ist. Ein Großteil dieser Fläche ist als Grün- oder Parkfläche geplant. Dies wird vom Regionalverband begrüßt. Die vorgesehenen Wohnbauflächen reichen nur geringfügig in den Regionalen Grünzug hinein. Aufgrund des geringfügigen Eingriffs fällt das Vorhaben in die Planunschärfe (Gültigkeit der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000) und der Regionalverband bringt hier keine Bedenken vor.

Zudem liegt das Vorhaben im nördlichen und östlichen Randbereich nach PS 3.2.1 Z (2) (Regionalplan-Entwurf 2020) in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß PS 3.2.1 Z (2) alle Vorhaben und Planungen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten, der Qualität ihrer Lebensräume und der Funktionalität des Biotopverbunds führen können. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind von Bebauung freizuhalten. Ein Großteil dieser Fläche ist als Grün- oder Parkfläche geplant. Dies wird vom Regionalverband begrüßt. Die vorgesehenen Wohnbauflächen reichen nur geringfügig in das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege hinein. Aufgrund des geringfügigen Eingriffs fällt das Vorhaben in die Planunschärfe (Gültigkeit der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000) und der Regionalverband bringt hier keine Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme in Bezug auf den Regionalen Grünzug und dem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege wird begrüßt.

Wie in der Stellungnahme aufgeführt, handelt es sich bei der Überlagerung lediglich um eine geringfügige Überlagerung von Bauflächen mit räumlich konkreten, aber nicht parzellenscharf abgegrenzten Festlegungen des Regionalplans. Die Gemeinde Argenbühl ist der Ansicht, dass die vorgenommene Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche entlang des St. Annabachs) und

die Ausformung im Bebauungsplan (Festsetzung von Grünflächen, Einhaltung des Gewässerrandstreifens) der Zielsetzung des Regionalplans entspricht.

Stellungnahme:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer zukünftigen weiteren Entwicklung in den Außenbereich hinein die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen) zu berücksichtigen sein werden und, sobald der Regionalplan-Entwurf Rechtskraft besitzt, eine solche Erweiterung auch nicht mehr möglich sein wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass bei einer zukünftigen weiteren Entwicklung in den Außenbereich die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen sein werden, sobald der Regionalplan Rechtskraft erlangt, wird zur Kenntnis genommen..

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben bringt zu o. g. Vorhaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (2020) wird das Talbereich des St. Annabachs als "Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege" und "regionaler Grünzug" dargestellt. Durch den großzügigen Gewässerabstand und die Aufwertung der Grünstruktur werden diese Ziele in der Änderung eingehalten. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.1.1 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Nach der Raumnutzungskarte des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (2020) gibt es keine besonderen Vorgaben für den Änderungsbereich "Wittumgut".

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan (Beschluss vom 21.12.1994) enthält im Bereich "Rummels" überwiegend die Darstellung "Bebauung möglich mit Abstandstreifen zum Bach". Im Bereich des St. Annabachs soll der Talraum von Bebauung freigehalten werden und eine Anbindung von Biotopen bzw. eine Ergänzung von vorhandenen Wanderkorridoren erfolgen. Vom Ortseingang im Süden soll die Blickbeziehung zur Kirche erhalten bleiben.

Der Bereich "Wittumgut" wird im Landschaftsplan als möglicher Gewerbestandort dargestellt.

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 15.04.2021 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rummels" sowie im Bereich der gewerblichen Baufläche "Wittumgut" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination und Oberflächengewässer:

Äußerung:

Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren nach EAG Bau aufzustellen. Dies erfordert u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung, die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbiplananzierung sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) muss geändert werden, da das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Dies kann im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Entlang des "Annabachs" sind kleine Flächen als HQ 100-Gebiet ausgewiesen. Diese Flächen sollten nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.10.2019 der Handwerkskammer Ulm:

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer Ulm hat gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Mischgebiete auch tatsächlich einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes ist nur dann gegeben, wenn

die beiden Hauptnutzungsarten - Wohnnutzung und "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" - erkennbar in dem Gebiet vorhanden sind (Kommentar Baunutzungsverordnung Fickert/Fieseler).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger fragt, wie hoch die Turnhalle sein wird.

Der Bauamtsleiter schätzt, dass sich die Höhe auf etwa 11 m belaufen werde, wenn es sich um ein Flachdach-Gebäude handelt. Er fügt hinzu, dass man nicht vernachlässigen darf, dass die Halle in den Hang "hineingeschoben" werden soll.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.09.2019 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwand gegen die geplante Aussiedlung der Turnhalle

- Der Ortskern von Eisenharz besteht aus großen Gebäuden z. B. Rathaus, Kirche, DGH, Gasthaus Krone, Schule und das neue Geschäftshaus. Eine Turnhalle könnte in diesem Ensemble ein echter Hingucker werden.
- Aus meiner Erfahrung mit Kindern ist es absolut super, wenn Kindergarten, Schule, Turnhalle, DGH (Jugendmusikschule) und die Bushalltestelle an einem Ort angesiedelt sind. Dies erleichtert die Organisation und erhöht die Sicherheit der Kinder
- Es ist nicht zu erwarten, dass die Lärmimmissionen durch einen Neubau erhöht werden, da die Anzahl der stattfindenden Abendveranstaltungen sich nicht erhöhen wird. Der Lärm aus dem Gebäude ist bei einem Neubau auf jeden Fall geringer.
- Für das bestehende und erfolgreiche DGH und den Jugendraum wäre die Turnhalle in der Nachbarschaft vorteilhaft.
- Eine Wohnbebauung ist hier auch wegen des angrenzenden Gewerbebetriebs und des DGH nicht von Vorteil.
- Ich bitte die Gemeinde diese Chance für den Neubau der Halle in der Ortsmitte zu nutzen.
- Im Interesse der Bürger wäre eine Befragung oder Abstimmung aller Bürger meines Erachtens sinnvoll, um hier eine demokratische Entscheidung zu haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Gemeinderat von Argenbühl hat die Standortentscheidung für die Turn- und Festhalle nicht leichtfertig getroffen.

Über mehrere Jahre wurden verschiedene Standortoptionen geprüft. Als Grundlage wurde eine ausführliche Bedarfsanalyse erstellt, ein Raumprogramm entwickelt und der Bestand der "Carl-Wunderlich-Halle" bewertet. 4 Standorte für die Halle wurden in Betracht gezogen: der bestehende Standort, westlich des Rathauses (Kirchstraße), östlich der Kirche (Merks Einöde) und im Bereich "Rummels". Der Standort an der Kirchstraße hatte verschiedene Vorteile, wurde lange Zeit als bevorzugter Standort angesehen, hatte aber nach genauer Prüfung der Lärmthematik gravierende Nachteile.

Daher hat sich der Gemeinderat als Vertretung der Bürger von Argenbühl für die Verlagerung der Turn- und Festhalle in den Bereich Rummels entschieden, wo eine langfristig funktionierende Lösung geschaffen werden kann.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.03.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Weiterhin würde mich interessieren, ob eine Fläche für einen fiktiven Grundschulneubau vorgehalten wird. Wäre das die Grünfläche, die westlich der neu geplanten Turnhalle liegt? Muss dies in den Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan aufgenommen werden, oder können diese irgendwann noch in diesem Bereich abgeändert werden, damit eine solche Nutzung möglich wäre?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Grundsätzlich ist diese Fläche damit für eine bauliche Nutzung vorgesehen, allerdings mit der Zweckbestimmung einer "Turn- und Festhalle". Dies stellt die derzeitige Nutzungsabsicht der Gemeinde dar. Sollte sich der Gemeinderat zukünftig dafür entscheiden, die Grundschule oder eine andere gemeindliche Einrichtung in diesem Bereich anzusiedeln, ist eine Bebauungsplan-Änderung bzw. Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.04.2020 mehrerer Bürger:

Stellungnahme:

Die geplanten Flächen an der Isnyer Straße sind als Mischgebiet ausgewiesen, was laut Baugesetzbuch sehr viel Freiraum für zukünftige Nutzer läßt.

Welche Gewerbebetriebe sind hier wirklich zugelassen?

Wie Sie sich denken können ist uns sehr daran gelegen, dass hier keine lärmenden bzw. störenden Gewerbe angesiedelt werden.

Alle Emissionen sind möglichst niedrig zu halten.

Ebenso sollten die möglichen Betriebszeiten begrenzt werden (von 6.00 Uhr bis max. 22.00 Uhr, an Sonn- u. Feiertagen keine Betriebszeiten).

Zudem ist das Mischgebiet auf dem höchsten Punkt des beplanten Gebietes vorgesehen, was unserer Meinung nach zwingend eine vernünftige Gebäude-Höhenreduzierung nach sich zieht, um nicht an der Dorf-Hauptzufahrt den einzigartigen Dorfblick zur Kirche durch Gewerbesilhouetten zu verstellen. Zudem ist uns daran gelegen, dass die Grundstücksflächen und die Gebäude-Grundflächen so vorgegeben werden, dass die vorhandene kleinteilige dörfliche Gebäudestruktur weitergeführt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nutzungen im Mischgebiet an der Isnyer Straße (MI 2) werden im Bebauungsplan-Entwurf gegenüber dem MI der Baunutzungsverordnung (§ 6 BauNVO) eingeschränkt. Die aus Sicht der Gemeinde Argenbühl störenden bzw. unpassenden Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Allgemein zulässig sind nach Bebauungsplan-Entwurf: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Grundsätzlich ist dabei zu berücksichtigen, dass im Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bei gewerblichen Nutzungen, bei welchen Konflikte aufgrund von Gewerbelärmimmissionen, wie beispielsweise durch ein erhöhtes Aufkommen von Lieferverkehr, nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden können, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Gebäudehöhen im Mischgebiet (MI) unterscheiden sich nicht von den Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet (WA), auch die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sind einheitlich gefasst. Es ist Ziel der Gemeinde, ein attraktives und harmonisches Erscheinungsbild des neuen Siedlungskörpers zu schaffen.

Stellungnahme:

Wurde bei dem vorliegenden Plan auch an mögliche Erweiterungen der MZH gedacht, und wenn ja, wie groß (2-Feldhalle, 3-Feldhalle etc.)?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf" ist großzügig bemessen. Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben.

Stellungnahme vom 29.06.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgt an entsprechender Stelle.

Stellungnahme:

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

Plan: Im Plan ist das "P" für Parkierung nicht erkennbar. Die Darstellung sollte lesbar sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Verbesserung der Lesbarkeit der Planzeichnung wird berücksichtigt. Das Planzeichen "P" wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Wir empfehlen, die Zweckbestimmung der Grünfläche anzugeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung zur Angabe der Zweckbestimmung der Grünfläche wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellte Grünfläche soll verschiedenen Zwecken dienen, insb.: Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Retention), Ortsrandeingrünung, Freihalten des Talraumes. Solche Zweckbestimmungen lassen sich der Legende zum Flächennutzungsplan nicht entnehmen. Es wird daher auf Ebene des Flächennutzungsplanes darauf verzichtet, eine Zweckbestimmung anzugeben. Dadurch wird auch eine einheitliche Darstellung mit den Grünflächen um das Baugebiet "Am Annabach" erreicht, da hier in der Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 18.07.2007) auch keine Zweckbestimmung angegeben wurde.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger möchte wissen, wie Lastkraftwagen in das Plangebiet fahren bzw. wie sie wieder abfahren.

Der Bürgermeister erklärt anhand des städtebaulichen Entwurfs, dass die LKWs an der südlichen Einfahrt in das Plangebiet hineinfahren, über den Erschließungsring die Baugrundstücke anfahren und dann wieder an derselben Zufahrt ausfahren.

Der Bürger äußert Bedenken bezüglich der Menge an zu erwartenden LKWs.

Der Bürgermeister erwidert, dass das Gebiet entlang der Isnyer Straße als Mischgebiet ausgewiesen wird. Er weist darauf hin, dass die Belastung wesentlich geringer ist als in einem Gewerbegebiet. Er erklärt auch, dass die topographischen Gegebenheiten in dem Gebiet nicht ganz einfach sind und dass man vermeiden möchte, dass die LKWs und auch Anwohner mit ihren Autos über den Parkplatz an der Turn- und Festhalle auf die Isnyer Straße abfahren. Hierbei verweist er auf den Fußweg, der vom Mischgebiet zur Turn- und Festhalle führt und den Fußgänger- vom Autoverkehr trennen soll.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung einer Bürgerin:

Äußerung:

Die Bürgerin verweist auf die Kuppe im Plangebiet und möchte wissen, wo die Zufahrt liegen wird.

Ein Vertreter des Planungsbüros antwortet, dass die Zufahrt etwas unterhalb der Kuppe liegen wird und Sichtdreiecke in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger möchte wissen, ob ein Fußgängerweg, der über den Annabach führt und an den Panoramaweg anschließt, eingeplant ist.

Der Bürgermeister erwidert, dass ein Fuß- und Radweg wünschenswert sei.

Der Bauamtsleiter fügt hinzu, dass eine Verbindung an den Panoramaweg grundsätzlich möglich wäre.

Ein weiterer Bürger äußert, dass eine Verbindung doch nur schwer möglich sei und man im Winter keine Räumungsmöglichkeiten hätte, um den Weg freizuhalten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.04.2020 mehrerer Bürger:

Stellungnahme:

Wie funktioniert die Fußgänger Verbindung von Halle zu Sportplatz? (im Entwurf momentan nicht ersichtlich)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Entlang der Erschließungsstraße zur Turn- und Festhalle ist ein Gehweg eingeplant, der die Verbindung zum Fuß- und Radweg entlang der "Isnyer Straße" herstellt. Die "Isnyer Straße" kann von Fußgängern überquert werden. Eine Querungshilfe wird von der Gemeinde derzeit als nicht erforderlich eingestuft, da die Verkehrsbelastung nur 1.754 KFZ am Tag beträgt. Sollte sich herausstellen, dass eine Querungshilfe benötigt wird, kann diese zukünftig ergänzt werden.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.09.2019 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwand gegen die Bebauung der Flächen vom Rummelhof in Eisenharz

- Der Flächenverbrauch für Neubaugebiete in der Gemeinde war in der Vergangenheit sehr hoch und sollte im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung (in 30 Jahren noch 60 Mio) nicht in diesem Maße fortgesetzt werden.
- Auch im Hinblick auf den stattfindenden Klimawandel sollten wir mit diesen Ressourcen maßvoller umgehen.
- Die Flächen werden landwirtschaftlich von Vollerwerbslandwirten genutzt und sollten als solche erhalten bleiben

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Gemeinde sind die Thematiken des "Flächenverbrauchs" und der Konflikt Flächenbedarf der Landwirtschaft und Flächenbedarf für die bauliche Entwicklung bewusst.

In ganz Argenbühl hat die Siedlungsfläche in den letzten Jahrzehnten deutlich zugenommen. Die Siedlungsfläche ist seit dem Jahr 2000 von 281 ha bis zum Jahr 2019 auf 343 ha angewachsen. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche ist von 6,3 % auf 7,3 % gestiegen. Diese Veränderung ist nicht höher als das allgemeine Wachstum im Landkreis Ravensburg (von 9,5 % auf 10,9 %) (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, werden von der Gemeindeverwaltung laufend Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft und wo möglich umgesetzt. Diese Möglichkeiten der Innenentwicklung sind zur Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nicht ausreichend, weshalb auf die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zurückgegriffen werden muss. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass trotz einer abnehmenden Bevölkerungszahl in Deutschland in Argenbühl in den kommenden Jahren die Anzahl an Einwohnern voraussichtlich zunehmen wird.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat die Gemeinde ein Bebauungsplan-Konzept erstellt, welches Bauformen mit geringer Flächeninanspruchnahme beinhaltet. Auf Grund verschiedener Standortvorteile wird einer baulichen Entwicklung Vorrang gegenüber dem dauerhaften Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen gegeben.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.10.2019 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Reutlingen:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme vom 05.07.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ravensburg:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rummels" in Argenbühl haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet.

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wittumgut" in Argenbühl haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Da wir hierfür eine Umlegemaßnahme vornehmen müssen, bitten wir Sie, sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn nochmals mit uns in Verbindung zu setzen.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Bereich "Wittumgut" wird lediglich eine gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Baumaßnahmen sind hier nicht beabsichtigt.

Stellungnahme vom 10.06.2021 zur Fassung vom 15.04.2021 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

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

Im Geltungsbereich der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

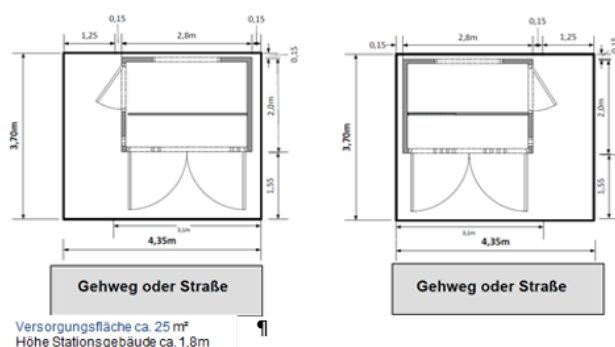
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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

Um die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom sicher zu stellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Möglicher Standort wäre bei der ausgewiesenen Grünfläche bei der Turn- und Festhalle.

Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt.



Die südlich verlaufende 20 kV- Freileitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt.

Bitte überlassen Sie uns eine Fertigung des genehmigten Flächennutzungsplans für unseren Gebrauch.

Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Kleinumspannungstation betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet.

Bei der 20 kV- Freileitung wird die Darstellung "Elektrofreileitung" durch die Darstellung "Elektroverkabelung" ersetzt.

Der Bitte um weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren wird bei Bedarf nachgekommen. Auch kann eine digitale Fassung des geänderten Flächennutzungsplanes der Netze BW GmbH überlassen werden.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger möchte wissen, warum kein Spielplatz eingeplant ist.

Der Bürgermeister antwortet, dass in Eisenharz, wie in allen größeren Teilorten von Argenbühl, zwei Spielplätze vorhanden sind. Die Verlagerung des Spielplatzes von der jetzigen Turn- und Festhalle wird im Bauleitplanverfahren geprüft. Eine Fläche, die zukünftig als Spielplatz genutzt werden könnte, wird auf Grund dieser Anregung im Bebauungsplan eingeplant.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger erkundigt sich nach dem Zeitplan bis zur Bebauung des Plangebiets.

Der Bürgermeister erwidert, dass man dazu keine konkrete Aussage machen kann und es noch verbindliche keine Zeitschiene gibt. Er schätzt, dass bis zum Ende des Bauplanverfahrens grob noch bis zu 12 Monaten vergehen werden und dass man anschließend erstmal die Turn- und Festhalle realisieren müsse. Eine zügige Bauleitplanung ist dem Bürgermeister wichtig.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.03.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Insgesamt finde ich die vorgestellten Pläne sehr gelungen und hoffe, dass mit den angrenzenden Nachbarn ein gutes Einvernehmen gefunden werden kann, damit es zu keinen weiteren Planungsverzögerungen kommt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.04.2020 mehrerer Bürger:

Stellungnahme:

Muss bei der rasant steigenden Einwohnerzahlen von Eisenharz (wieviele zusätzl. Wohnungen werden die nächsten 20 Jahre von der Gemeinde zur Bebauung freigegeben?) nicht auch Platz für sonstige Infrastruktur, sinnvoller Weise im Umfeld der Mehrzweckhalle, vorgesehen werden (Kindergarten, Grundschule etc.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf" ist großzügig bemessen. Ergänzende Nutzungen können dort untergebracht werden. Derzeit geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen am jeweiligen Standort dauerhaft erhalten bleiben können. Insbesondere der Kindergarten von Eisenharz, der fußläufig vom Plangebiet hervorragend erreichbar ist, wird in den kommenden Jahren erweitert.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der Gemeinderat von Argenbühl hat am 10.04.2019 beschlossen, die Turn- und Festhalle von Eisenharz an den Standort des Änderungsbereichs "Rummels" zu verlagern. Die bestehende "Carl-Wunderlich-Halle" aus dem Jahr 1935 in der Ortsmitte von Eisenharz entspricht nicht mehr den baulichen Anforderungen an eine Mehrzweckhalle und nicht mehr den Anforderungen an Training und Wettbewerb im Geräteturnen auf Bundesliganiveau, wie es in Argenbühl vom TV Eisenharz 1912 e.V. praktiziert wird. Eine Sanierung der Halle ist nach einer ausführlichen Bestandsaufnahme baulich und wirtschaftlich nicht darstellbar. Verschiedene Standortoptionen wurden von der Verwaltung geprüft. Eine Verlagerung innerhalb der Ortsmitte würde jedoch zu Konflikten (insb. hinsichtlich Lärm) führen. Der Standort "Rummels" entspricht aus Sicht der Gemeinde einem zukunftssicheren Standort für die Turn- und Festhalle.

Im Ortsteil Eisenharz ist darüber hinaus die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung erforderlich. Dadurch soll auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden. Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld und in intakten Dörfern hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Argenbühl. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozial-politische Bedeutung. Die Gemeinde Argenbühl beabsichtigt mit der vorliegenden Planung im Ortsteil Eisenharz den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern gerecht zu werden und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Argenbühl für Familien als attraktiv gilt und seit 2010 immer einen Geburtenüberschuss aufweisen konnte. Auch zogen in dieser Zeit deutlich mehr Menschen nach Argenbühl als die Menschen die Gemeinde verließen. Ein deutliches Wachstum war somit vorhanden und ein weiteres Wachstum wird derzeit erwartet. So wird die Anzahl der Einwohner in Argenbühl von 6.569 im Jahr 2019 bis 2035 auf 6.749 Einwohner steigen (vgl. Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg). Zudem wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in Argenbühl weiter verringern. Ebenso sind steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung zu verzeichnen.

In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage an Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde Argenbühl erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden, um dieser erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Im Ortsteil Eisenharz besteht darüber hinaus Bedarf an Baugrundstücken für das ortsansässige Gewerbe. Der Gemeinde liegen bereits konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen sieht die Gemeinde Argenbühl für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als sehr bedeutend an. Den Bedürfnissen der Wirtschaft sowie der Sicherung und Entwicklung eines vielseitigen, regional ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen soll ein angemessenes Angebot an Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten gegenüberstehen.

Der Gemeinde Argenbühl erwächst somit zusammenfassend aufgrund der hohen Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Notwendigkeit einer neuen Turn- und Sporthalle ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Vorbereitung eines Quartiers in dem eine kleinräumige Zuordnung von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, möglich ist.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Die Wahl des Änderungsbereiches "Rummels" ergab sich aus der Planung für die neuen Turn- und Festhalle von Eisenharz. Im Vorfeld der Änderung wurden verschiedene Standortalternativen durch die Verwaltung der Gemeinde Argenbühl überprüft. Da innerhalb der bisherigen Ortsgrenzen nicht ausreichend große Freiflächen bestehen, wurden Möglichkeiten am Ortsrand untersucht. Der Standort südöstlich von Eisenharz zeigte sich nach Auswertung als am besten geeignet.

3.2.1 Standort-Wahl:

Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Turn- und Festhalle innerhalb von Eisenharz diskutiert und abgewogen. Als Standort erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zum Ortskern gut geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

Das Plangebiet eignet sich aus Sicht der Gemeinde hervorragend für eine bauliche Entwicklung, da wichtige Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Schule, Sportplatz) in direkter Nähe vorhanden sind und die Nahversorgung (Bäckerei, Lebensmittel) sowie Gastronomie im Ort vorhanden ist. Die verkehrliche Anbindung ist äußerst gut, was insbesondere für gewerbliche Nutzungen von wesentlicher Bedeutung ist. Außerdem spricht die höchst attraktive landschaftliche Lage für die Nutzung Wohnen. Auf Grund der Größe der Fläche ist die Entwicklung eines Quartiers möglich, in dem eine kleinräumige Zuordnung von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen

Wohnen und Arbeiten, umgesetzt werden kann. Insbesondere zur Verminderung des Verkehrsaufkommens sollte es angestrebt werden, die Funktionen Wohnen und Arbeiten wieder näher zusammenzubringen.

Als alternative Flächen für eine bauliche Entwicklung in Eisenharz sind insbesondere die Flächen am nördlichen Ortsrand (im FNP von 1996 als "Messner Wittum" und "Nord" bezeichnet) und am südwestlichen Ortsrand (im FNP von 1996 als Süd (Christle) bezeichnet) zu nennen. Die Darstellungen dieser Bauflächen wurden bereits in früheren FNP-Änderungen fast vollständig herausgenommen. Gegen die Entwicklung der nördlichen Flächen spricht u.a. die räumliche Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet. Gegen die Entwicklung der südwestlichen Fläche spricht die Nähe zum Naturdenkmal "Vogelherd" und die Nähe zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Aus den o.g. Gründen hat die Gemeinde der Entwicklung im vorliegenden Bereich Vorrang gegenüber anderen Flächen eingeräumt.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplanes "Rummels"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfsplanung erarbeitet.

.....
(Roland Sauter, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Andreas Brockof)