

Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB  
zur Fassung vom 04.08.2016

## Stadt Bad Wurzach

# Zusammenfassende Erklärung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Be- bauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung"



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

---

**1.1 Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die Umweltbelange wurden bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung" wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2016 sowie Äußerung des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz:**

**Stellungnahme:**

**Eingrünung**

Die geplante Eingrünung im Osten liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Berücksichtigung der Maßnahme in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist möglich. Zur Sicherung ist entweder ein zweiter Bebauungsplan durch die Gemeinde in Kraft zu setzen oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Ravensburg – Untere Naturschutzbehörde – abzuschließen. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss Gegenstand der Abwägung des Stadt- bzw. Gemeinderates sein.

Die Gemeinde hat als Planungsträger sicherzustellen, dass die Maßnahmen auf den privaten Flächen umgesetzt werden, indem die Gemeinde mit dem Privateigentümer eine schuldrechtliche Vereinbarung trifft und die Maßnahmen dinglich durch eine Grunddienstbarkeit sichern lässt. Zum Satzungsbeschluss muss zumindest eine wirksame schuldrechtliche Vereinbarung, die die zeitliche Übernahme einer dinglichen Sicherung beinhaltet, vorliegen.

Bei Maßnahmen auf Flächen die im Eigentum der Gemeinden stehen, kann die Sicherung durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde erfolgen.

Äußerung:

Im Termin wurde zusätzlich festgehalten, dass eine Eingrünung Richtung Osten auf Grund der Topographie und der bestehenden Abschirmung durch das gesetzlich geschützte Gehölzbiotop im Osten nicht zwingend erforderlich ist.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung") durchgeführt.

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen in dem Änderungsbereich "Oberdorfstraße-Erweiterung" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann voraussichtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen erbracht werden.

Die Überwachung (nachteiliger) Umweltauswirkungen wird von der Stadt Bad Wurzach nach Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplanes durchgeführt.

#### **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 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz:**

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich ist die Rodung von Einzelbäumen erforderlich. Sind besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Baumfällungen betroffen, sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (vgl. § 44 BNatSchG). Zudem ist die Rodung der Bäume außerhalb der Vegetationszeit, also in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

## **Stellungnahme vom 28.09.2016 zur Fassung vom 04.08.2016 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V., Stuttgart:**

### Stellungnahme:

Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen aller nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände: AG "Die NaturFreunde" (NF), Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesfischereiverband (LFV), Landesjagdverband (LJV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV).

### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

### Stellungnahme:

Die Stadt Bad Wurzach beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines 1,88 ha großen allgemeinen Wohngebiets ("Oberdorfstraße") im Nordosten von Seibranz zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst Bereiche südlich der Talackerstraße / K7920 sowie östlich des Kartäuserweges und schließt im Norden an das bestehende Wohngebiet "Oberdorfstraße" an.

Das nach Westen abfallende Gelände wird momentan als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Etwa 35 Meter östlich grenzt das gesetzlich geschützte Biotop "Feldgehölz in alter Kiesgrube O Seibranz" (Nr. 1-8125-436-5145) an den Geltungsbereich an (§ 23 ff. BNatSchG).

Der Bebauungsplan überschreitet den rechtswirksamen Flächennutzungsplan um rund 0,5 ha.

Der LNV stimmt der Gesamtplanung zu, wenn folgende Kriterien erfüllt werden.

### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

### Stellungnahme:

#### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) in Planung, gemischte Bauflächen (M) sowie eine Ortsrandeingrünung und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Als Ausgleich der Überschreitung des FNP ist eine Streichung von Wohnbaufläche in entsprechendem Umfang vorzunehmen. Dafür ist die vorgesehene Fläche im Nordwesten von Seibranz geeignet.

Der Landschaftsplan (ursprüngliche Fassung vom 08.06.1998, Bekanntmachung am 18.12.1998, zuletzt geändert mit Fassung vom 30.03.2012) stellt in dem überplanten Bereich Wohnbauflächen (Planung) dar. Östlich des Plangebietes zeigt der Landschaftsplan darüber hinaus eine "Grenze der baulichen Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht". Wir erwarten, dass diese wichtige landschaftsplanerische Darstellung für die Zukunft dauerhaft gesichert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Osten ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Die Darstellungen des Landschaftsplanes wird darüber hinaus auch weiterhin Bestand haben.

Stellungnahme:

Artenschutz

Vor der im Geltungsbereich erforderlichen Rodung der Einzelbäume sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (vgl. § 44 BNatSchG). Zudem ist die Rodung der Bäume außerhalb der Vegetationszeit, also in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen.

Die Außenbeleuchtung ist mit nach unten gerichteten, vollständig insektendicht abgeschlossenen LED - Lampen zu versehen, deren Lichtpunkthöhe maximal bis 4,50 m über der Geländeoberkante erreicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden bereits Empfehlungen bzgl. der Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Stellungnahme:

Lebensräume Biologische Vielfalt

Dem durch die Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb der Planung zugeordnet (Fl.-Nrn. 77/7 und 78/2 der Gemarkung Eintürnen). Es handelt sich hierbei um eine dezidierte Maßnahmenplanung der Bürogemeinschaft stadt-land-see, Lindau, und der PRO REGIO GmbH, Ravensburg, an dem Biotop "Feldhecke nahe Kieselsee NW Eintürnen" (1-8125-436-2705).

Wir fordern, dass diese Maßnahmen entsprechend der Vorgaben ausgeführt werden und die Sicherstellung der Maßnahmen durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Stadt Bad Wurzach (Stadtratsbeschluss) fixiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Da die Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 77/7 und 78/2 entgegen der ursprünglichen Annahme nicht als Ausgleichsmaßnahmen für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung alternative Maßnahmen zugeordnet. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung somit weiterhin durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen erbracht werden.

**Stellungnahme vom 04.10.2016 zur Fassung vom 04.08.2016 der Deutschen Ameisenschutz-  
warte, Landesverband Baden-Württemberg e.V., Leutkirch:**

Stellungnahme:

Aus nachfolgend erläuterten Gründen bitte ich Sie darum, eine ameisenkundliche Begehung des Planareals im Herbst 2016 durch einen Vertreter der Deutschen Ameisenschutzwarte (DASW), in das o.g. Verfahren mit aufzunehmen.

Begründung:

Ameisen leben in allen terrestrischen Lebensräumen. Evtl. im Planareal lebende besonders geschützte Waldameisenarten (ebenso Rote Liste - D - Ameisenarten) könnten durch die Maßnahme geschädigt werden. Dies gilt es zu vermeiden. Möglich ist dies durch eine Umsiedelung vorhandener Völker.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Ameisenschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine Begehung des Plangebietes ist jederzeit möglich, die Aufnahme in das Bauleitplanverfahren wird abgelehnt, da hierbei weder Arten der FFH-Richtlinie noch Arten der Vogelschutzrichtlinie betroffen sind. Ferner ist auf Grund der Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten, dass Waldameisen im Plangebiet vorkommen, eine Schädigung ist somit nicht zu erwarten.

Stellungnahme:

Rechtliche Grundlage:

Die Hügel bauenden Waldameisen zählen mit Ausnahme der Blutroten Raubameise (*Formica (R.) sanguinea*) nach der Bundesartenschutzverordnung (7. Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005) zu den besonders geschützten Tierarten.

Für diese ist der allgemeine, in Abschnitt 3 § 44 BNatSchG geregelte Schutz erweitert worden (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten). Danach dürfen Waldameisen und ihre Entwicklungsformen nicht der Natur entnommen oder gar getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist strengstens untersagt.

Ausnahmen von § 44 für Not- und Rettungs Umsiedelungen von bedrohten Waldameisenvölkern regelt § 45 BNatSchG (Ausnahmen: Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen). Erforderliche Ausnahmegenehmigungen erteilen die nach Landesrecht zuständigen Behörden (obere bzw. untere Naturschutzbehörde).

Verstöße gegen die Artenschutzgesetze regeln in Kapitel 10 § 69 Bußgeldvorschriften und § 71 Strafvorschriften BNatSchG.

Da Waldameisenum siedelungen nur in einem frühen Frühjahr durchgeführt werden können und dafür im Vorfeld ein aufwändiges und zeitraubendes Procedere anfällt, kann bei positivem Befund durch eine Begehung im Herbst 2016 eine dann notwendig werdende Umsiedelung erst im darauffolgenden frühen Frühjahr 2017 stattfinden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine nach § 15 und § 18 BNatSchG zulässige Planung. Daher liegt gem. § 44 (5) BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände § 44 (1-3) BNatSchG vor.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

Bestandsaufnahme:

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

- Beim Änderungsbereich "Oberdorfstraße-Erweiterung" handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Mähwiese an einem flachen Westhang. Auch der Änderungsbereich direkt an der Oberdorfstraße ist Bestandteil dieser Wiesenfläche. Ein kleiner Teilbereich im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches "Oberdorfstraße-Erweiterung" umfasst zudem einen als Rasen angelegten Privatgarten.
- Der überwiegende Teil der Mähwiese ist von Obergräsern dominiert, zudem nehmen Stickstoffzeiger wie *Anthriscus sylvestris*, *Heracleum sphodylium*, *Rumex obtusifolius* oder *Taraxacum officinale* stellenweise hohe Deckungsgrade ein. Zudem kommen weitere typische Arten des Grünlandes wie u.a. *Lolium perenne*, *Poa annua* (beides ebenfalls Stickstoffzeiger), *Holcus lanatus*, *Ranunculus repens* oder *Trifolium pratense* vor. Entlang der "Talacker Straße" wachsen jedoch auch Arten der nur mäßig mit Stickstoff versorgten Standorte (*Achillea millefolium*) und vereinzelt kommen sogar Magerkeitszeiger wie *Hypochaeris radicata* vor. Dass es sich um eine

Fläche mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen handelt, zeigt das neben den Magerkeitszeigern gleichzeitige Vorkommen von *Dactylis glomerata* und *Ajuga reptans* (beides Arten gut Stickstoff versorgter Standorte) in diesem Bereich. Das Vorkommen von *Festuca ovina* innerhalb der Straßenböschung weist auf den zeitweise etwas trockenen Standort hin. Insgesamt ist das Grünland dennoch als vergleichsweise artenarm zu bezeichnen.

- Während im Westen und insbesondere im Süden unmittelbar Bebauung angrenzt, geht der Änderungsbereich in Richtung Osten in die freie Landschaft über. Dort befindet sich, ca. 30 m vom Änderungsbereich entfernt, das oben als gesetzlich geschütztes Biotop bereits genannte Feldgehölz, welches von der gesamten Fläche aus einsehbar ist. Das Gehölz ist überwiegend aus Eschen (*Fraxinus excelsior*) aufgebaut, die zweite Baumschicht wird von Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Hasel (*Corylus avellana*) geprägt. Im äußersten Südosten grenzt auf der benachbarten Fl.-Nr. 209/3 eine Feldhecke an den Änderungsbereich an. Diese besteht vorwiegend aus Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wasser-schneeball (*Viburnum opulus*), Gewöhnlichem Schneeball (*V. lantana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Hasel. Im Bereich der angrenzenden Bebauung finden sich in den Hausgärten einzelne Gehölze, am nördlichen Rand des Änderungsbereiches, entlang der "Talacker Straße" eine kleine Gruppe aus jüngeren Eschen. Jenseits der "Talacker Straße" stockt ein straßenparalleler linearer Gehölzbestand.
- Auf Grund der Lage am Ortsrand mit im Westen und Süden direkt angrenzender Bebauung kommt der Fläche keine Bedeutung für den Biotopverbund zu; Flächen des landesweiten Biotopverbund-Konzeptes sind nicht betroffen.
- Als Bruthabitat für Vögel weist das Plangebiet keine Eignung auf (innerhalb der Eschen an der "Talacker Straße" wurden weder Nester noch Baumhöhlen festgestellt), es dient jedoch verschiedenen Vögeln als Nahrungslebensraum. Während der Begehung des Plangebietes wurde die Rauchschnalbe beim flachen Überflug über die Wiesenflächen beobachtet; an den westlich angrenzenden Gebäuden konnten Hausrotschwanz und Haussperling festgestellt werden. Weiterhin wurden in dem jenseits "Talacker Straße" gelegenen Gehölz Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink und Mönchsgrasmücke gehört, die voraussichtlich dort brüten. Im Umfeld von Seibranz liegen im Zielartenkonzept des Landkreises dargestellte Lebensräume der Feldlerche (Priorität 1 und 2). Diese zeichnen sich u.a. durch das weitgehende Fehlen vertikaler Strukturen wie Gebäude, Masten oder größerer Bäume aus, die eine "Kulissenwirkung" entfalten und somit ein Meideverhalten der Art auslösen. Das Plangebiet ist auf Grund der bestehenden "Kulissenwirkung", welche mit der im Süden und Westen angrenzenden Bebauung sowie der im Norden und Osten angrenzenden Gehölzbestände einhergeht, nicht als Lebensraum für die Feldlerche geeignet. Ebenso verschiebt sich die "Kulissenwirkung" durch die geplante Bebauung auf Grund der bereits im Umfeld vorhanden vertikalen Strukturen nicht weiter in die freie Landschaft.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der angrenzenden Strukturen zusammenfassend eine mittlere 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. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Nahrungslebensräume beispielweise für im Umfeld vorkommende Vogelarten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen, in den Biotopverbund wird nicht eingegriffen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden, so dass in den Änderungsbereichen weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten (z.B. Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzungen, Pflanzung einer Mindestzahl von Bäumen im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücken; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze). Zudem sollte zum Schutz nachtaktiver Insekten darauf hingewiesen werden, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden sollten.
- Bei Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen führt die Planung zusammenfassend zu einem mittleren 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 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.01.2016 des Regierungspräsidiums Freiburg:**

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.

Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Glazialen Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz

Zum Planungsvorhaben sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, hydrogeologischer, bergbehördlicher und geowissenschaftlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

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.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt, Sachgebiete Bodenschutz, Altlasten:**

Stellungnahme:

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

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Deshalb ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915).

Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen. Das Baugebiet liegt an einem leichten Hang, dadurch werden mehr Bodenbewegungen notwendig sein, als bei ebener Lage.

Die Inhalte eines Bodenmanagementkonzepts sollten bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es qualitativ und vor allem ökonomisch umsetzen zu können.

Inhalt des Bodenmanagementkonzepts u.a:

- Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens
- Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont)
- Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens
  - direkte Verwendung im Baugebiet,
  - außerhalb des Baugebietes
- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731

- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen
- Ausweisung von Lagerflächen
- Ausweisung von Zuwegungen
- Ausweisung von Tabuflächen (z.B. spätere Gartenflächen, Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung)
- Geeignete Witterung und Bedingungen für Umlagerungseignung des Bodens (siehe DIN 19731)

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" wird hingewiesen (<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>).

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

Bestandsaufnahme:

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

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

- Das Plangebiet liegt im Bereich der quartären Riß-Moränensedimente, der Untergrund des Plangebietes besteht somit aus glazialen Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit. Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurden im Plangebiet Moränenablagerungen in Form von Moränenkiesen, Moränensanden und Grundmoränenablagerungen angetroffen (s. Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes Seibranz-Ost, in 88410 Bad Wurzach-Seibranz des BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 27.07.2015). Diese stehen bis zu 1,00 m unter Gelände an. Gemäß geotechnischem Bericht werden die pleistozänen Moränensedimente von einer mächtigen Verwitterungsdecke überlagert (0,30-3,50 m unter Geländeoberfläche), die aus chemischer und physikalischer Verwitterung über die Jahrtausende entstanden ist. Hierbei handelt es sich um einen braun bis ockerbraun gefärbten, sandigen bis stark sandigen, schwach tonigen bis tonigen Schluff mit stark variierendem Kiesanteil (schwach kiesig bis stark kiesig) bzw. um einen sandigen bis stark sandigen, z.T. schwach tonigen, schluffigen bis stark schluffigen Fein- bis Grobkies sowie um ein sandiges Kies-Schluff-Gemisch. Während der Baggerarbeiten im Rahmen der Baugrunderkundungen wurden stellenweise auch größere Komponenten (Steine und Blöcke) im Verwitterungshorizont angetroffen. Insgesamt wird die Tragfähigkeit der meist gemischtkörnigen Verwitterungsdecke als gering bis mäßig

eingestuft. Zudem hat der feinkornreiche Boden die Eigenschaft, im Kontakt mit Wasser rasch aufzuweichen. Der Geländeabschluss wird innerhalb des Plangebietes von einem humosen Oberboden gebildet (Mächtigkeit bis zu max. 0,60 m im westlichen, Hang abwärts gelegenen Bereich).

- Das Plangebiet befindet sich in der Bodenregion des Altmoränenhügellands. Gemäß Bodenübersichtskarte (1:200.000) handelt es sich bei den vorliegenden Bodentypen vorwiegend um Parabraunerde-Braunerde und Parabraunerde aus Geschiebelehm. Somit herrschen skeletthaltige, meist mittel- bis tiefgründige Böden vor. Gemäß geotechnischem Bericht besteht der Mutterboden aus einem braun bis dunkelbraun gefärbten humosen, sandigen bis stark sandigen, z.T. mittelkiesigen Schluff. Aus bodenmechanischer Sicht ist die Oberbodenschicht nicht tragfähig. Nach Angaben der Bodenschätzung weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine hohe Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf, die natürliche Bodenfruchtbarkeit (Bedeutung der Böden für das Pflanzenwachstum in Abhängigkeit von Bodenwasserhaushalt, Durchwurzelbarkeit, Lufthaushalt und Hangneigung) wird mit "mittel" angegeben.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen (bspw. kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes) bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Die vorliegenden unversiegelten Böden gehen durch eine Bebauung als landwirtschaftliche Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund 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 künftige Versiegelung der Flächen führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr erfüllt werden.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende, bzw. bei der Ausführung zu berücksichtigende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (Bodenmanagementkonzept; Verwendung wasserdurchlässiger (versickerungsfähiger) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei

für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).

- Trotz Einhaltung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut zu rechnen.

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

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 21.09.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt, Sachgebiet Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben:**

Stellungnahme Sachgebiet Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben – SB Abwasser:

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

##### 1.1 Art der Vorgabe

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

Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden.

Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden.

Versickerung:

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

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

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

Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.

Einleitung in einen Vorfluter:

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \text{ Ared}$  ermittelt werden.

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

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

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

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

Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Sickerschächte sind unzulässig.

## 1.2 Rechtsgrundlage

§ 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG

Niederschlagswasser VO

§ 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB

§ 74 LBO

## 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

## Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser

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

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

Stellungnahme Sachgebiet Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben – SB Grundwasserschutz:

1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen.

## **Behördenunterrichtungs-Termin vom 21.09.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt, Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz:**

Stellungnahme:

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

### 1.1 Oberflächenwasserabfluss (§§ 5, 6 WHG; § 12 Abs. 3 WG)

Durch die Neuversiegelung der Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Die Ausweisung neuer Bauflächen bzw. eine starke Verdichtung vorhandener Bebauung, darf nicht zu einer wesentlichen Abfluss-verschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer führen. Zusätzliche hydraulische Belastungen des nachfolgenden Gewässernetzes sind zu vermeiden.

Die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen, innerhalb des überplanten Gebiets, sind Möglichkeiten den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren bzw. zu verlangsamen.

Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist in der Erschließungsplanung nachzuweisen.



## **Stellungnahme vom 04.10.2016 zur Fassung vom 04.08.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:**

### **Stellungnahme:**

Für alle Erschließungen muss grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung sichergestellt sein. Die Entwässerung hat - wenn möglich - über ein modifiziertes System zu erfolgen. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Rechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich sind diese rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung erfolgt wie angeregt im modifizierten System.

## **Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

### **Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:**

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland. Hierbei handelt es sich um einen Grundwasserleiter aus Lockergestein. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist nach Angaben der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:350.000 gering. Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurden in allen innerhalb des Plangebietes durchgeführten Aufschlüssen bis zur jeweiligen Erkundungsendtiefe von 4,0 m u. GOK kein Zutritt von Grundwasser festgestellt. Das Baggergut zeigte sich bereichsweise bei unterschiedlichen Tiefen als stark feucht, was auf eine zumindest zeitweilige Schichtwasserführung hindeutet.
- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Auf dem Grund der rund 30 m östlich des Änderungsbereiches gelegenen alten Kiesgrube stand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juni 2016) Wasser. Die Wasserfläche hatte eine Ausdehnung von rund 500 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von mehreren Dezimetern. Ob es sich um ein dauerhaftes Gewässer handelt, oder der Grubengrund nur auf Grund der anhaltenden Niederschläge in den Vorwochen Wasser gefüllt war, ist nicht bekannt. Dass die Grubensohle zumindest dauerhaft vernässt ist, zeigt das Vorkommen einer einzelnen, am Grubengrund wachsenden Silber-Weide (*Salix alba*). Nächstgelegenes dauerhaft Wasser führendes Fließgewässer ist der "Falchenbach" (Gewässer 2. Ordnung), der rund 0,5 km östlich des Plangebietes entspringt und als "Tobelbach" in Richtung Osten abfließt. Im Bereich des Bachursprungs finden sich mit dem "Rippolshofer Weiher" und

einem weiteren Weiher mit der Bezeichnung "NN-ANB" auch die nächstgelegenen dauerhaften Stillgewässer in der freien Landschaft. Im Ortskern, von Seibranz befindet sich ein weiteres kleineres Stillgewässer rund 300 m südwestlich des Plangebietes.

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da das Niederschlagswasser im Bereich von baulichen Anlagen nicht mehr vor Ort versickern kann. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grund-/Sickerwasserneubildungsrate nehmen hierbei ab, wobei die Bereiche für die Grund-/Trinkwasseranreicherung nicht von wesentlicher Relevanz ist. Sofern die Entwässerung des Baugebietes/ der Baugebiete im Trenn-System erfolgt, verhält sich der jeweilige Eingriff in das Schutzgut moderat, da das über die befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich im lokalen Wasserkreislauf verbleibt.
- In Verbindung mit weiteren, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Minimierungsmaßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger (versickerungsfähiger) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen) ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
- Bei Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut als gering einzustufen.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Südlich Seibranz, und damit rund 300 m vom Änderungsbereich entfernt, liegt das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet "Karlis" (amtl. WSG-Nr. 436139). Dieses Gebiet oder weitere Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Auf Grund des östlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Hangs kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die Wohnbauflächen können an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Die Entsorgung der Abwässer kann durch Anschluss an das Trenn-System erfolgen; die gemeindliche Kläranlage ist für die Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

### 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 04.08.2016:**

Bestandsaufnahme:

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Die offenen Wiesenflächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund der vorhandenen topographischen Situation ist davon auszugehen, dass die auf den Grünlandflächen entstehende Kaltluft dem Gefälle folgend in Richtung "Karthäuserweg" und somit in Richtung bestehender Bebauung abfließt. Somit handelt es sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Auf Grund der Kleinräumigkeit der Kaltluftproduktions- wie auch der Siedlungsflächen, weisen die Luftaustauschbahnen jedoch keine herausragende Siedlungsrelevanz auf.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die ermöglichte Versiegelung wird künftig die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung

bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Auf Grund der geringen Größe der geplanten Wohnbauflächen (in Bezug auf die Siedlungsfläche von Seibranz und die umliegenden klimatisch wirksamen Flächen) ist durch die Bebauung nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen der Feuerungsanlagen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut ist insgesamt gering.

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

---

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

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

Bestandsaufnahme:

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

- Seibranz liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes innerhalb des Naturraums "Riß-Aitrach-Platten". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche am nordöstlichen Ortsrand, welche ein leichtes Gefälle in Richtung Westen aufweist. Durch die flachwellige Geländemorphologie, die Grünlandnutzung und die Gehölzbestände stellt das Plangebiet und dessen näheres Umfeld einen typischen Ausschnitt des Westallgäuer Hügellandes dar. Vom Plangebiet aus bestehen, insbesondere aus dem östlichen, höher gelegenen Teil attraktive Blickbezüge über die bestehende Bebauung hinweg in Richtung des flachen Talzuges der Wurzacher Ach. Aus der näheren Umgebung ist das Gebiet auf Grund der angrenzenden Bebauung und der umliegenden Gehölzbestände kaum einsehbar; aus Richtung Osten ist auf Grund der anschließenden Geländekuppe keine Einsehbarkeit aus der freien Landschaft gegeben.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper im Zuge der Umsetzung der Planung erfährt das Landschaftsbild generell eine Beeinträchtigung, weil die Wiesenfläche als charakteristischer Bestandteil des Westallgäuer Hügellandes verloren geht. Da es sich um eine Fläche am Ortsrand handelt, die Sichtbarkeit aus der näheren Umgebung auf Grund der vorhandenen Topographie und der angrenzenden Gehölzbestände eingeschränkt ist, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht als erheblich zu bewerten.
- Um die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild verträglich zu gestalten, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden, dass die Bebauung locker erfolgt (bspw. über eine niedrige GRZ). Zudem sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt werden (z.B. Höhenfestsetzungen, durch welche bestehende Blickbeziehungen so weit wie möglich erhalten werden; Festsetzung von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen; Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke; Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten für die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft).
- Unter Betrachtung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### 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 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsichtsamt:**

Äußerung:

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Kreis-Straße K 7920 an. Von dieser Straße ist aufgrund der geringen Verkehrsmenge (DTV (2014): 282 Kfz/24h) mit keinen Nutzungskonflikten bezüglich Verkehrslärm im Plangebiet zu rechnen.

Nördlich der Kreis-Straße befindet sich ein größerer Gebäudekomplex der als privates Automuseum genutzt wird. Mit unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Planungsgebiet ist nicht zu rechnen.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:

### Bestandsaufnahme:

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt eine geringfügige Naherholungsfunktion. Entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden "Talacker Straße" verläuft ein markierter Wanderweg.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7920 ("Talacker Straße") ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

### Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Im Rahmen einer schalltechnischen Grobabschätzung wurden die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7920 ("Talacker Straße") gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung" abgeschätzt. Es zeigt sich, dass bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 60 km/h für Lkw der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) bis zu einem Abstand von zehn Metern zur Straßenmitte der K 7920 überschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) von 45 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 13 Metern zur Straßenmitte der K 7920 überschritten. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind diese einschränkenden Rahmenbedingungen zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu berücksichtigen.
- Bei Berücksichtigung der in der o.g. schalltechnischen Grobabschätzung gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein geringer Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

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

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.01.2016 des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege:**

Stellungnahme:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Landesamt für Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und gegebenenfalls entsprechend nachfolgender Vorlage zu modifizieren:

"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im Änderungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollten während der späteren Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

---

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

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

##### Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.166 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend nach Westen hinabfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden ohne Einschränkungen erlaubt und bis 200 m Tiefe hydrogeologisch günstig (Kategorie 1). Die Anlage von Erdwärmesonden ist dennoch im Einzelfall zu beurteilen.

##### Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der relief- und strahlungsbedingt guten Voraussetzungen, sollte die Gewinnung von Sonnenenergie angestrebt werden.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist ohne Einschränkungen erlaubt, die Anlage von Erdwärmesonden ist dennoch im Einzelfall zu beurteilen.



**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:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz:**

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB müssen im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Auf die Anlage zum BauGB wird verwiesen. Hierbei ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Eine endgültige Stellungnahme kann von uns erst nach Vorlage einer entsprechenden Abarbeitung erfolgen.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

### 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 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz:**

Stellungnahme:

Etwa 35 Meter östlich grenzt das gesetzlich geschützte Biotop "Feldgehölz in alter Kiesgrube O Seibrantz" (Nr. 181254365145) an. Von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bebauung ist nicht auszugehen.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

Bestandsaufnahme:

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

Die nächstgelegenen Natura 2000-Flächen liegen rund 2,3 km nordwestlich (Teilfläche des FFH-Gebietes "Rot, Bellamontener Rottum und Dürnach", (Schutzgebiets-Nr. 7825311)) bzw. 2,7 km südlich des Plangebietes (Teilfläche des FFH-Gebietes "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Schutzgebiets-Nr. 8126311)). Die Natura 2000-Gebiete sind auf Grund der jeweiligen räumlichen Entfernung und der fehlenden funktionalen Zusammenhänge von den Änderungen nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Rund 35 m östlich des Änderungsbereiches "Oberdorfstraße-Erweiterung" liegt, oberhalb des Hanges, ein gem. § 33 NatSchG (Baden-Württemberg) geschütztes Feldgehölz innerhalb einer ehemaligen Kiesgrube ("Feldgehölz in alter Kiesgrube O Seibrantz", Biotop-Nr. 1-8125-436-5145). An die Kompensationsfläche grenzt östlich ein gem. § 33 NatSchG als Biotop geschütztes Feldgehölz an ("Feldgehölz NW Ortsrand von Seibrantz", (1-8125-436-8107))

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

---

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

**Stellungnahme vom 23.09.2016 zur Fassung vom 04.08.2016 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:**

Stellungnahme:

Von den oben angeführten Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Der Eingriff in nicht aus dem FNP entwickelte Flächen wird durch eine flächen-neutrale Kompensation im selben Ort ausgeglichen.

Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan "Oberdorfstraße - Erweiterung" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße" und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oberdorfer Straße - Erweiterung" keine Anregungen oder Bedenken vor.

Wir bitten Sie, dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben nach Inkrafttreten der FNP-Änderung folgende Unterlagen bzw. Informationen per E-Mail ([in-fo@rvbo.de](mailto:in-fo@rvbo.de)) zur Verfügung zu stellen:

1. Rechtskräftiger Plan als PDF-Dokument.
2. Datum des Inkrafttretens sowie ggf. das Genehmigungsdatum.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Zustellung der Unterlagen wird zu gegebener Zeit nachgekommen.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.08.2016:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan (ursprüngliche Fassung vom 08.06.1998, Bekanntmachung am 18.12.1998, zuletzt geändert mit Fassung vom 30.03.2012) stellt in dem Änderungsbereich "Oberdorfstraße-

Erweiterung" Wohnbauflächen (Planung) dar. Östlich des Änderungsbereiches zeigt der Landschaftsplan darüber hinaus eine "Grenze der baulichen Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht". Diese wichtige landschaftsplanerische Darstellung wird durch die Planung nicht berührt bzw. wird berücksichtigt. Auch für den Änderungsbereich "Seibranz Nord-West" zeigt der Landschaftsplan eine Wohnbaufläche (Planung) sowie eine "Grenze der baulichen Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht" in Richtung freier Landschaft im Norden.

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

---

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung" wie folgt berücksichtigt:

### 2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:**

Äußerung:

Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren aufzustellen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu begründen. Hierzu ist eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Begründung aufzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Wohnbauflächen ist ohne Bedarfsnachweis möglich, wenn an anderer Stelle im gleichen Umfang Wohnbauflächen (oder Mischbauflächen, werden zu 50% angerechnet) herausgenommen werden. Die Flächennutzungsplan-Änderung kann im Parallelverfahren erfolgen.

Es ist möglich, die Grünflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Oberdorfstraße" in die Flächennutzungsplan-Darstellung zu übernehmen und die Wohnbauflächen in dem Bereich in die Flächenkompensation mit hineinzurechnen.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.01.2016 Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:**

Stellungnahme:

Vom oben angeführten Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Sofern die Flächenkompensation für die über den rechtskräftigen FNP hinausgehende Wohnbauflächenerweiterung im Rahmen der Änderung des FNPs im Parallelverfahren im Stadtgebiet von

Bad Wurzach vorgenommen wird, bringt der Regionalverband zum Bebauungsplan "Oberdorfstraße - Erweiterung" mit Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB weisen wir darauf hin, dass dieser nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB bis zur Bekanntmachung des Bebauungsplanes einen Stand erreicht haben muss, der die Annahme rechtfertigt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.01.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen:**

Stellungnahme:

Die Stadt Bad Wurzach beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines ca. 1,88 ha großen allgemeinen Wohngebietes im Nordosten des Stadtteils Seibranz zu schaffen. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und überschreitet dessen Abgrenzung um rund 0,5 ha.

Für diese zusätzliche Wohnbaufläche ist ein qualifizierter Bedarfsnachweis zu erbringen oder im Hinblick auf die Flächenbilanz des FNP ein Ausgleich durch Streichung von Wohnbaufläche in entsprechendem Umfang an einer anderen Stelle vorzunehmen (Flächenkompensation).

Das Regierungspräsidium weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei einer Streichung von rund 0,5 ha Wohnbaufläche aus dem FNP nicht nur um einen verbalen Akt in der Begründung des Bebauungsplanes handeln kann sondern der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss. Der § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB verlangt für den Fall eines Parallelverfahrens von FNP und Bebauungsplan, dass der FNP zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplanes einen Stand erreicht haben muss, der die Annahme rechtfertigt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.01.2016.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz:**

Stellungnahme:

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

FNP/Landschaftsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich geringfügig nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der FNP soll geändert werden, die neu ausgewiesenen Flächen sollen kompensiert werden. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 27.09.2016 zur Fassung vom 04.08.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen:**

**Stellungnahme:**

Die Stadt Bad Wurzach beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines ca. 1,89 ha großen allgemeinen Wohngebietes im Nordosten des Stadtteils Seibranz zu schaffen. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die zusätzliche Wohnbaufläche erfolgt eine Flächenkompensation durch Streichung von Wohnbaufläche im Nordwesten von Seibranz. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme:**

Wie aus dem unten angehängten Luftbild ersichtlich ist, ist ein Teil der vorgesehenen Kompensationsfläche bereits bebaut und kann daher nicht mehr aus dem FNP herausgenommen werden. Darüber hinaus ist zu vermuten, dass es für diesen Bereich einen Bebauungsplan gibt, wodurch die Herausnahme der Fläche erschwert wird. Es wird um eine entsprechende Änderung bei der vorgesehenen Kompensationsfläche gebeten.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist richtig, dass es in dem Bereich einen Bebauungsplan gibt, (Seibranz Nord West Erweiterung, rechtsverbindlich seit dem 20.06.1984). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch kleiner als die Darstellung der Wohnbaufläche im FNP in diesem Bereich. Die Kompensation besteht nur aus Flächen, die nicht im Bebauungsplangebiet liegen und auch nicht überbaut sind. Zudem wird der Eingriff überkompensiert, da im Änderungsbereich "Oberdorfstraße-Erweiterung" weniger Bauflächen (ca. 0,51 ha) neu dargestellt werden, als im Änderungsbereich "Seibranz Nordwest" (ca. 0,61 ha) entnommen werden. Diese Berechnung geht davon aus, dass gemischte Bauflächen (M), die nun als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden nur zu 50% als Neudarstellung gelten. Daher wird an der geplanten Flächennutzungsplan-Darstellung festgehalten.

### 2.1.2 Erschließungsplanung:

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt:**

Äußerung:

Für die geplante Zufahrt an der Talacker Straße sind Sichtflächen mit einer Schenkellänge von jeweils 110 m (Anfahrsicht, 3,00 m vom Fahrbahnrand) im Bebauungsplan festzusetzen. Mit der Bebauung ist ein Abstand von 15,00 m zur Talacker Str. einzuhalten. Baumpflanzungen müssen einen Abstand von 7,50 m einhalten. Im 15-Meter-Streifen sind zulässig: Eine Versickerungsmulde, Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und private/öffentliche Grünflächen ohne bauliche Anlagen.

### 2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt:**

Äußerung:

Angrenzend befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Der landwirtschaftliche Betrieb weiter nordwestlich tangiert die Planung durch den ausreichend gegebenen Abstand nicht.



Der landwirtschaftliche Betrieb unmittelbar südwestlich könnte die Planung hingegen mit Geruchs/Lärmemissionen tangieren. Der Landwirt ist gleichzeitig auch Eigentümer des Plangebietes. Die landwirtschaftliche Nutzung ist historisch, es liegt keine Baugenehmigung vor. Sollte der Landwirt auf sein Nutzungsrecht verzichten, gäbe es keine Probleme, ansonsten wäre eine gutachterliche Betrachtung erforderlich. Es wird vom Landwirtschaftsamt empfohlen, den Nutzungsverzicht schriftlich einzuholen, um Konflikten vorzubeugen.

#### **2.1.4 Ver- und Entsorgung:**

---

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

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1, schriftliche Stellungnahme vom 17.12.2016 des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe, Bad Waldsee:**

Stellungnahme:

Anbei ein Lageplan unserer Leitungen im Bereich des Bebauungsplanes. Bitte beachten Sie bei der Erstellung des Bebauungsplanes unsere bestehenden Trinkwasserleitungen im südlichen Bereich und entlang des Kartäuserweges. Die im Grundstück Flst. Nr. 207 befindlichen Leitungen sollten über ein Leitungsrecht gesichert werden. Die Erschließung kann von der Leitung in der Straße "Im Mesnerfeld" erfolgen, Die Planung der Erschließung wird in Absprache mit der Stadt Bad Wurzach erfolgen.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1, schriftliche Stellungnahme vom 21.12.2016 der Netze BW GmbH, Stuttgart:**

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes haben wir keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme unserer Netzentwicklung Süd:

Im Geltungsbereich befinden sich 0.4- und 20-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist.

Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können.

Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.01.2016 gemäß § 4 Abs. 1, schriftliche Stellungnahme vom 02.02.2016 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:**

Stellungnahme:

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

Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

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 unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich

**Stellungnahme vom 29.09.2016 zur Fassung vom 04.08.2016 der Netze BW GmbH, Stuttgart:**

Stellungnahme:

Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung" haben wir keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Unsere vorangegangenen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.

Wir bitten, uns am Flächennutzungsplanverfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet befindlichen Leitungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vollumfänglich berücksichtigt.

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

---

#### 3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung". Ziel der Stadt Bad Wurzach ist es, mit der städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Seibranz die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Die ist erforderlich um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen bei der Verwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan "Oberdorfstraße-Erweiterung" kann nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nur ein Teil der überplanten Fläche als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan enthält für den Bereich neben der Darstellung einer Wohnbaufläche (W, Planung) ein kleines Stück Mischbaufläche (M), Eingrünung (Planung) und Fläche für die Landwirtschaft. Um die Aufstellung des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche (W, Planung) und Eingrünung (Planung) dargestellt.

Die zusätzliche Darstellung einer Baufläche ist ohne Neuausweisung möglich, da im Gegenzug an anderer Stelle die Darstellung einer geeigneten Wohnbaufläche im selben Umfang aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen wird. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Darstellung der Mischbaufläche (M) nur zur Hälfte kompensiert werden muss.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden konzentriert die Stadt die städtebauliche Entwicklung so auf jene Bereiche, für die aus Sicht der unterschiedlichen Fachbereiche (Stadtplanung, Landschaftsplanung, Artenschutz, Umweltschutz) die besten Rahmenbedingungen für eine Bebauung bestehen. Daher erwächst der Stadt ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet, speziell auch im Ortsteil Seibranz, sicherzustellen.

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Ortsteil Seibranz ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Oberdorfstraße-Erweiterung" geprüft.

## 3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden konzentriert die Stadt die städtebauliche Entwicklung auf jene Bereiche, für die aus Sicht der unterschiedlichen Fachbereiche (Stadtplanung, Landschaftsplanung, Artenschutz, Umweltschutz) die besten Rahmenbedingungen für eine Bebauung bestehen. Daher erwächst der Stadt ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet, speziell auch im Ortsteil Seibranz, sicherzustellen. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die auf Grund der im Westen und Süden angrenzenden Bebauung, der Topographie sowie der umliegenden Gehölzbestände kaum aus der freien Landschaft einsehbar ist. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist bei Umsetzung der Planung somit voraussichtlich gering. Angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsbereiches und der damit zumeist einhergehenden geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist auch der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie die Biologische Vielfalt gering. Da die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Ortsteil Seibranz ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist, ist eine Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Fläche notwendig. Hinsichtlich der Ertragsfähigkeit der Böden ist zu berücksichtigen, dass die Böden innerhalb der Kompensationsfläche hinsichtlich der "natürlichen Bodenfruchtbarkeit" (als ein wichtiger Faktor für die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft) nach Angaben der Bodenschätzung die gleiche Wertigkeit wie die Böden innerhalb des Änderungsbereiches aufweisen.

### 3.2.1 Planungs-Alternativen:

---

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Oberdorfstraße-Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....  
(R. Bürkle, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)