

## Gemeindeverwaltungsverband Gullen

### 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Waldburg ("Kindergarten im Bereich Kohlhaus")

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 9
5	Begründung – Sonstiges 27
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 28
7	Begründung – Bilddokumentation 29
8	Verfahrensvermerke 30

# 1

## Rechtsgrundlagen

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.5 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Waldburg ("Kindergarten im Bereich Kohlhaus") am 22.06.2020 festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

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

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der Änderungsbereich umfasst 0.51 ha und befindet sich in einem zentralen Bereich des Hauptortes der Gemeinde Waldburg und grenzt im Norden an Wohnbebauung an. Im Westen liegt eine Mischbaufläche sowie eine Grünfläche (Streuobstwiese). Nach Süden und Osten grenzt eine Wohnbaufläche (Planung) an. Die Schule befindet sich in 150 m Entfernung. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die Topografie fällt von Norden nach Süden leicht ab.

3.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 619 (Teilfläche).

**3.2 Erfordernis der Planung und Systematik der Planung****3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient zur Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf als "sozialen Zwecken dienendes Gebäude". In dem Änderungsbereich soll ein mehrgruppiger Kindergarten entstehen, da die Bedarfsplanung der Gemeinde Waldburg dringenden Handlungsbedarf aufgezeigt hat, um mittel- und langfristige Nachfrage an Betreuungsangeboten für Kinder gerecht zu werden. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Bereitstellung von ausreichenden Kinderbetreuungseinrichtungen ist dabei eine wichtige Grundlage. Daher erwächst der Gemeinde bzw. dem Gemeindeverwaltungsverband ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau). Die nach Süden und Osten angrenzende Fläche befindet sich derzeit ebenfalls in Überplanung, in diesem Bereich soll ein Wohngebiet entstehen.

3.2.1.2 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche (Planung) dar.

3.2.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Kindergarten im Bereich Kohlhaus" nicht aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

## **3.2.2 Systematik der Planung**

3.2.2.1 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche (Planung) dar.

3.2.2.2 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf einer koordinierten digitalen Grundlage zu erstellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Bei der Planzeichnung wurde die Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes als Grundlage verwendet. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

## **3.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl und Verkehrsanbindung**

### **3.3.1 Übergeordnete Planungen**

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

– 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

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

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

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
  - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Waldburg als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
  - 3.3.5/Raumnut- Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasser- zungskarte/Karte schutz) Nr. 11 "Waldburg". In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Was- serwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nut- zung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfüg- barkeit einschränken oder gefährden. [...]
- 3.3.1.3 Durch die Planung des Kindergartens ist keine Einschränkung oder Gefährdung des schutzbedürftigen Bereichs für Wasserwirtschaft zu erwarten.
- 3.3.1.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.3.1.5 Der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan stellt den Bereich als Siedlungsfläche in Planung dar. Die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten entspricht somit den Vorgaben des Landschaftsplanes.
- 3.3.2 Standortwahl**
- 3.3.2.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Aufgrund der topographischen Anforderungen zur geplanten eingeschossigen Bauweise und der Grundstücksverfügbarkeit wurde der Standort östlich von "Kohlhaus" ausgewählt.
- 3.3.2.2 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.2.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 3.3.3 Verkehrsanbindung**
- 3.3.3.1 Der Änderungsbereich ist über die Straße "Kohlhaus" gut an das Verkehrsnetz angebunden.

3.3.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen "Waldburg Schule" und "Waldburg Forstenhausen" nordöstlich des Plangebietes mit der Linie 7535 gegeben.

### **3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

#### **3.4.1 Stand vor der Änderung**

3.4.1.1 Der Gemeindeverwaltungsverband Gullen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 18.12.2015). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist im Änderungsbereich die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

#### **3.4.2 Inhalt der Änderung**

3.4.2.1 Durch die Änderung wird die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung als "Sozialen Zwecken dienendes Gebäude, Kindergarten (Planung)" dargestellt.

**4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kindergarten im Bereich Kohlhaus" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Waldburg ("Kindergarten im Bereich Kohlhaus") wird südöstlich des Ortskerns von Waldburg eine Fläche für Gemeinbedarf (Planung) anstelle einer Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage südöstlich des Ortskerns von Waldburg. Das Areal schließt im Norden an bestehende Wohnbebauung an und wird von dieser durch die Straße "Kohlhaus" getrennt. Im Osten und Süden schließt direkt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Mähwiese an. Im Anschluss an die Mähwiese ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Im Westen schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle an, welche von mehreren Obstbäumen umgeben ist. Der Änderungsbereich selbst wird derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

4.1.1.3 Für die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Waldburg ("Kindergarten im Bereich Kohlhaus") ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

**4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

**4.1.2.1 Regionalplan:**

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegt der Änderungsbereich innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Arnegger" (Nr. 436115). Bei Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.11.1997 entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.

#### 4.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 12.05.2014):

Der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan stellt den Bereich als Siedlungsfläche in Planung dar und trifft darüber hinaus keine weiteren landschaftsplanerischen Zielaussagen. Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben des Landschaftsplanes.

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

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 815 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311). Bei Umsetzung der im verbindlichen Bauleitplanverfahren als Teil der guten fachlichen Praxis festzusetzenden Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind unter Berücksichtigung der dazwischenliegenden Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop befindet sich ca. 420 m nordöstlich des Änderungsbereichs ("Gehölze im Nordosten von Waldburg", Nr. 1-8224-436-7609).
- Nordöstlich sowie östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) in einer Entfernung von ca. 285 m. Des Weiteren befindet sich das Naturschutzgebiet "Blauensee" (Nr. 4.045) 780 m entfernt in südöstlicher Richtung. Beide Schutzgebiete sind auf Grund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung nicht von der Änderung betroffen.
- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Arnegger" (Nr. 436115) der Wasserschutzzone III B. Bei Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.11.1997 entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.

#### 4.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Änderungsbereich selbst weist keine Relevanz für den Biotopverbund auf, da der Änderungsbereich auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.
- Im Westen grenzt direkt eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte an den Änderungsbereich an. Dieser ist geprägt durch eine innerörtlichen hochwertigen Streuobstbestand. Auf Grund der bestehenden Bebauung, welche die Streuobstwiese einschließt, sind derzeit bereits die Wandermöglichkeiten eingeschränkt, sodass keine Wanderkorridore von dieser Fläche erkennbar sind. Die Fläche ist überwiegend von mobilen Arten wie Vögeln zu erreichen. Sollte

es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu einer Bebauung der angrenzenden Wiesenfläche kommen, ist die Obstwiese für diese Arten weiterhin zugänglich, so dass in Folge der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkung auf den Biotopverbund anzunehmen sind.

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

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

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. So kommen auf der Fläche nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vor; der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Die Fläche ist durch regelmäßiges Befahren seitens des Bewirtschafters, häufige Mahden sowie durch Düngemittel-Eintrag vorbelastet. Zudem kommt es auf Grund der angrenzenden Straße und Wohnbebauung zu Störungen auf der Fläche (Verkehrslärm, Hauskatzen, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Im Hinblick auf die Fauna sind daher vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Im Westen des Änderungsbereiches befinden sich einzelne Bäume des angrenzenden Streuobstbestandes der Nachbarfläche. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Norden grenzt direkt die Wohnbebauung an. Im Osten und Süden wird der Änderungsbereich zunächst von weiterer landwirtschaftlicher Mähwiese umschlossen. Diese trennt den Geltungsbereich jedoch nur von weiterer Wohnbebauung, sodass es zu keinem Übergang in die freie Landschaft kommt.
- Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.

- Dem Änderungsbereich kommt auf Grund der angrenzenden Streuobstwiese zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp podsolige Parabraunerden-Braunerden ausgebildet.
- Nach den Erkundungen der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH (Untersuchungsdatum vom 20.02.2018) liegt im Änderungsbereich folgende Schichtenfolge vor: Die oberste Schicht umfasst eine etwa 30 cm bis 50 cm mächtige Ackerkrume (teils vereinzelt kiesiger, toniger, feinsandiger Schluff von weicher Konsistenz mit organischen Anteilen). Die zweite Bodenschicht umfasst die Verwitterungsdecke, welche bis maximal 1,50 m unter der Geländeoberkante ansteht (teils schwach tonige bis stark tonige, schwach sandige bis stark sandige, schwach kiesige bis kiesige Schluffe, die vereinzelt Steine und Blöcke enthalten). Die Sedimente des Verwitterungshorizontes sind aufgrund ihrer bindigen Ausbildung als ein frost- und witterungsempfindlicher Boden einzustufen, der bei Kontakt mit Nässe aufweicht. Die dritte und unterste Schicht wurde als Grundmoräne aus Schluff kartiert. Sie besteht aus stark kiesigem bzw. steinigem sowie schwach sandigem bis sandigem, tonigem bis schwach tonigem Material und ist vereinzelt von Blöcken durchzogen. Die Grundmoräne stellt im Änderungsbereich mit einer durchweg mindestens steifen Konsistenz bzw. einer mitteldichten Lagerung einen tragfähigen, setzungsarmen Untergrund dar, der zum Abtrag der anfallenden Bauwerkslasten geeignet ist. Aufgrund ihrer bindigen Zusammensetzung bzw. ihrer hohen Feinkornanteile sind die Moränensedimente ebenfalls als frost- und witterungsempfindlich einzustufen.
- Beim Änderungsbereich handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Das überplante Gebiet zeichnet sich durch

eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen eine mittlere Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und haben daher nur eine mäßige Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Des Weiteren haben die Böden eine mittlere bis hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die 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.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Gemäß der Baugrunduntersuchung der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.02.2018 sind die Böden schwach feucht. Bis zu einer Tiefe von 3,10 m konnte kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen werden.
- Dem Änderungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des 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 fällt im Gebiet kein Schmutzwasser an. Das auf den Flächen eintreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt dem natürlichen Gelände folgend nach Süden bzw. Südosten hin ab.
- Auf Grund der Topografie muss im Gebiet mit Hangwasser gerechnet werden.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Jahresniederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die offenen Flächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Da das Gelände nach Süden bzw. Südosten geneigt ist, haben die Flächen eine gewisse Bedeutung für die Belüftung der dort befindlichen Siedlungsflächen.
- Die einzelnen im Grenzbereich nach Westen vorkommenden Bäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftproduktion innerhalb des Änderungsbereichs bei. Die Hauptproduktion von Frischluft konzentriert sich jedoch auf die westlich gelegene Nachbarfläche mit der großflächigen Streuobstwiese.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Waldburg liegt innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes. Die landschaftliche Umgebung ist von einem hügeligen Relief mit Waldflächen auf den Höhen und Wiesen bzw. Ackerflächen mit vereinzelt Hofstellen oder kleineren Weilern in den tiefer liegenden Bereichen geprägt. Im Umfeld des Änderungsbereichs bestimmen zudem die westlich angrenzende Streuobstwiese sowie die nördlich von Waldburg auf einem steilen Drumlin errichtete Waldburg das Landschaftsbild.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in zentraler Ortslage. Die im Westen befindlichen sowie angrenzenden Obstbäume tragen zu einer gewissen Auflockerung der ansonsten recht monotonen Fläche bei.
- Der Änderungsbereich wird von Norden direkt von Wohnbebauung begrenzt. Nach Osten und Süden schließt zunächst eine landwirtschaftlich genutzte Mähwiese an, an welche sich weitere Wohnbebauung anschließt. Nach Westen schließen, wie bereits oben beschrieben, eine Streuobstwiese und eine Hofstelle an. Trotz des leichten Gefälles nach Süden bzw. Südwesten ist der Änderungsbereich auf Grund der umgebenden Bebauung aus der freien Landschaft nicht einsehbar. Aus dem Änderungsbereich selbst ist die über Waldburg thronende gleichnamige Burg gut sichtbar.
- Dem Änderungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Die nördlich angrenzende Straße "Kohlhaus" verbindet das östliche mit dem westlichen Wohngebiet und führt am Änderungsbereich vorbei. Dieser kann von der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden, weshalb ihm eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut zukommt.
- Auf die innerörtliche Wiesenfläche wirkt der Freizeitlärm der angrenzenden Wohnbebauung ein. Verkehrslärm ist zu vernachlässigen, da sich keine größeren Straßen im Umfeld befinden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereich 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 1.167 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände leicht nach Süden bzw. Südosten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

### 4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- #### 4.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Änderung bleibt die Darstellung einer Wohnbaufläche (Planung) im Flächennutzungsplan bestehen. Bei nachfolgender Umsetzung eines entsprechenden Bebauungsplanes können sich die gleichen oder ähnliche Auswirkungen ergeben wie bei Umsetzung der vorliegenden Änderung. Das intensiv genutzte Grünland geht als landwirtschaftlicher Ertragsstandort

sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, wodurch auch die biologische Vielfalt beeinträchtigt werden kann. Die vorkommenden Böden werden teilweise versiegelt; Auswirkungen auf die geologischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Wesentliche Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung können durch die Umsetzung eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes vermieden werden. Das Gebiet wird auch im Falle einer Wohnbebauung an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Damit kann sich auf der Fläche keine Kaltluft mehr bilden; die Frischluftproduktion kann durch entsprechende Pflanzungen aufrechterhalten werden. Das Landschaftsbild wird auf Grund der innerörtlichen Lage nicht verändert. Auch bei Wohnbebauung entfällt jedoch die geringe Eignung der Fläche für die Naherholung der Allgemeinheit. Die Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Umsetzung von Wohnbebauung ähnlich wie bei der Errichtung eines Kindergartens eher positiv zu bewerten. Größere Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Die Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Änderung sind ggf. ebenfalls zusätzliche Energiequellen nutzbar (z.B. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Wohngebäuden). Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Waldburg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung besteht nicht.

#### 4.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

4.2.3.2 Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Flächennutzungsplan bereits jetzt im zu betrachtenden Bereich eine Baufläche darstellt (Wohnbaufläche) und die vorliegende Änderung lediglich die Art der

geplanten Nutzung betrifft (Kindergarten statt Wohnen). Da beide Nutzungen in ihrer Bebauungs- und Nutzungsintensität vergleichbar sind, ähneln sich die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen stark denjenigen, die bereits jetzt bzw. bei Umsetzung der bislang dargestellten Wohnbaufläche zu erwarten sind.

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Streuobstbäume im Westen können vermutlich erhalten werden. Für die Arten der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden Streuobstbestände kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche am Rande der Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. Die dort lebenden Tiere können durch die Nutzung des Areals als Kindergarten gestört werden.
- 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 (Garten, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden (Erhaltung der Obstbäume im Westen; Durchgrünung des geplanten Parkplatzes sowie des Gartengeländes durch Neupflanzungen; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze; Installation einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung und ausschließliche Verwendung von nur schwach reflektierenden Photovoltaik-Modulen).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen 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 leichten 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 Stellplatzflächen entstehende Versiegelung führt zu einer

Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (z.B. Verwendung wasserdurchlässige (versickerungsfähige) 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).
- Bei Festsetzung und Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die geplante Nutzung des Änderungsbereich als Kindergarten hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut sollten jedoch nicht entstehen, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten ist, welches gewährleistet, dass die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung ausschließlich teilversiegelter (versickerungsfähiger) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen) ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands Vogt-Waldburg zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept zur Ableitung oder Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser auszuarbeiten.
- Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern 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 wachsenden Verkehrsaufkommens zum geplanten Kindergarten ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des Änderungsbereichs und wegen der geplanten Nutzung als Kindergarten nicht zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch eine allgemeine Verkehrszunahme. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da der Bereich über die bestehende Straße "Kohlhaus" erschlossen wird, so dass nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem Änderungsbereich 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.
- Auch im Bereich des geplanten Kindergartens kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Ortsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da eine charakteristische Grünfläche im zentralen Bereich von Waldburg verloren geht. Zudem

kann es zu kleineren Einschränkungen der Blickbeziehungen der südlich gelegenen Wohnbebauung zur ortsbildprägenden Burg geben.

- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende Festsetzungen ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote im Parkplatzbereich; Erhaltung der bestehenden Obstbäume) und die Pflanzungen naturnah gestaltet werden und damit das Ortsbild aufwerten (Verwendung landschaftstypischer Gehölz-Arten; im Übergangsbereich zu öffentlichen Flächen ausschließliche Verwendung von Hecken aus Laubgehölzen).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlage geschaffen, in zentraler Ortslage einen mehrgruppigen Kindergarten ansiedeln zu können. Die Wegeverbindung von der östlichen zur westlichen Siedlung bleiben dabei von der Änderung unberührt. Die Erlebbarkeit der innerörtlichen Grünfläche erfährt durch die geplanten Baukörper zwar eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Pflanzung neuer Bäume und die Erhaltung der bestehenden alten Streuobstbäume im Westen können jedoch die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auf ein Minimum reduziert werden.
- Infolge der durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Ansiedelung eines Kindergartens kann es durch das An- und Abfahren von Fahrzeugen zu einer stärkeren Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung kommen. Dies ist jedoch nur auf kurze Zeiträume am Tag beschränkt, sodass hier keine nennenswerten Verschlechterungen zu erwarten sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Gemeindeverwaltungsverband Gullen unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 4.2.3.11 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuersiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem zu ändernden Bereich: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung der Fläche für Gemeinbedarf kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen getroffen werden (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten

(Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 4.2.3.13 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 Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der nachfolgend aufgestellte Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Baugebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 4.2.3.14 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 des Flächennutzungsplanes keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

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

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

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

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

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

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung kurz verbal abgearbeitet.

4.2.4.2 Im Änderungsbereich ist eine Fläche für Gemeinbedarf geplant. Bei der Umsetzung der Bebauung ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Es wird empfohlen, folgende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen festzusetzen: Durchgrünung der Bebauung; Erhaltung des hochwertigen Streuobstbestandes im Westen; Verwendung von insektenschonender Beleuchtung; Verwendung von Photovoltaik-Modulen mit geringer

Reflexion; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

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

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

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

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

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

4.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

#### **4.3.2 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

4.3.2.1 Durch die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Waldburg ("Kindergarten im Bereich Kohlhaus") wird südöstlich des Ortskerns von Waldburg eine Fläche für Gemeinbedarf "Kindergarten" (Planung) anstelle einer Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

4.3.2.2 Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage südöstlich des Ortskerns von Waldburg. Das Areal schließt im Norden an bestehende Wohnbebauung an und wird von dieser durch die Straße "Kohlhaus" getrennt. Im Osten und Süden schließt direkt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Mähwiese an. Im Anschluss an die Mähwiese ist eine weitere Wohnbebauung vorhanden. Im Westen schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle an, welche von mehreren Obstbäumen umgeben ist. Der Änderungsbereich selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

4.3.2.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Im Westen wird eine Fläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte von der Änderung in geringem Maße tangiert; durch die Erhaltung der hier bestehenden Obstbäume können jedoch erhebliche Verschlechterungen des Biotopverbunds vermieden werden.

4.3.2.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung der offenen Wiesenfläche (Jagdrevier von beispielsweise Greifvögeln) sowie beim Schutzgut Boden durch die zu erwartende Versiegelung. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden (z.B. Festsetzung von Baumpflanzungen im Änderungsbereich; Erhaltung der bestehenden Obstbäume; überwiegende Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze; Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Wegen).

4.3.2.5 Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB sowie die konkrete Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erfolgen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

4.3.2.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ist auf Grund der bestehenden Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bereits jetzt die Umsetzung von Wohnbebauung mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild möglich.

### 4.3.3 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

#### 4.3.3.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

#### 4.3.3.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des GVV Gullen
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, zum Grundwasser und der Lage im Wasserschutzgebiet), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zum schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft, zur Lage im Wasserschutzgebiet und zum Verweis auf die Schutzgebietsverordnung) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Artenschutz (Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, Lichtemissionen und Leuchtentypen), Naturschutz (Erstellung eines Umweltberichtes, Berücksichtigung des Biotopverbund, Anbringen von Nisthilfen), Landwirtschaft (zur bestehenden Hofstelle), Gewässer (Oberflächenwasserabfluss, Starkregenrisikovorsorge), Bodenschutz, Altlasten, Abwasser (Abwasserbeseitigung, Versickerung, Einleitung in Vorfluter) und Grundwasser (zur Wasserversorgung, zum Wasserschutzgebiet, Grundwasserschutz)
- Geotechnische Untersuchungen vom 20.02.2018 der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH in Bad Wurzach (zu den Themen Geomorphologische Situation/Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, geothermische Beurteilung)

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,51 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbaufläche (Planung)	Fläche für Gemeinbedarf (Planung)"Sozialen Zwecken dienendes Gebäude, Kindergarten"	0,51 ha

### 5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kläranlage

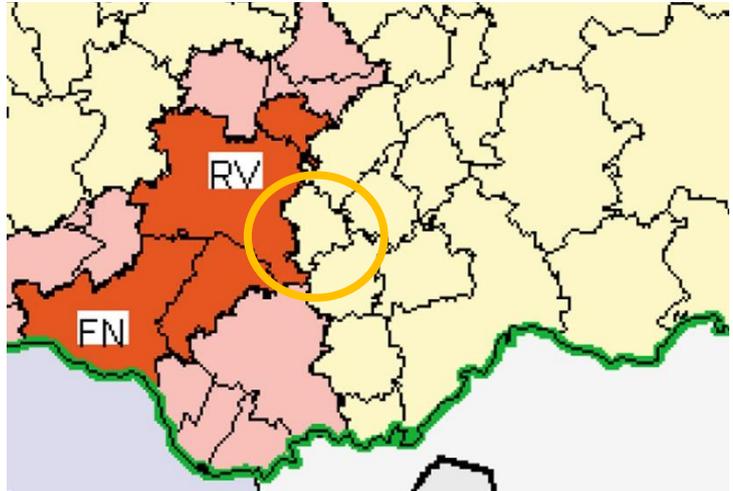
5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW.

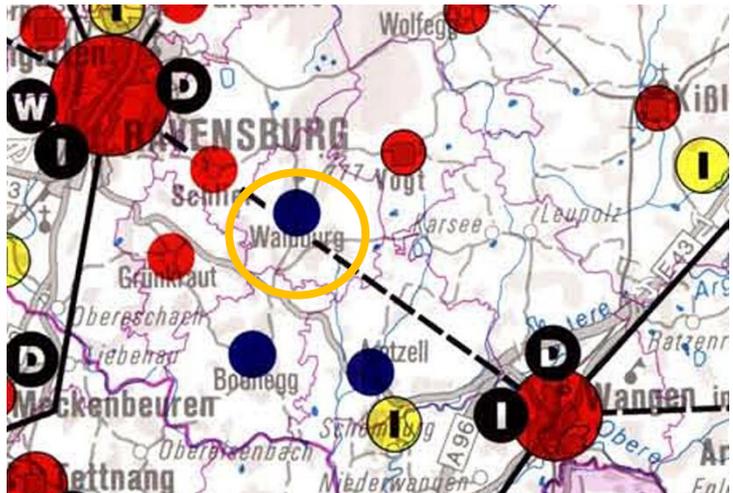
5.1.2.4 Gasversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental.

5.1.2.5 Müllentsorgung durch die Firma Veolia.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Siedlungskarte, Darstellung als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung



Schrägluftbild mit Änderungsbereich



Blick von Osten nach Westen



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 18.11.2019. Der Beschluss wurde am 02.04.2020 bzw. 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Gullen, den .....

.....  
(Michael Röger, Verbandsvorsitzender)

**8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 09.12.2019 bis 20.12.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.04.2020 bis 20.05.2020 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2019; Entwurfsfassung vom 22.10.2019; Bekanntmachung am 02.04.2020 bzw. 03.04.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Gullen, den .....

.....  
(Michael Röger, Verbandsvorsitzender)

**8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 06.08.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 23.03.2020 (Entwurfsfassung vom 22.10.2019; Billigungsbeschluss vom 18.11.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gullen, den .....

.....  
(Michael Röger, Verbandsvorsitzender)

#### **8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen am 22.06.2020 über die Entwurfsfassung vom 22.10.2019.

Gullen, den .....  
(Michael Röger, Verbandsvorsitzender)

#### **8.5 Genehmigung (gem. § 10 Abs. 2 BauGB) (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)**

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

Gullen, den .....  
(Michael Röger, Verbandsvorsitzender)

#### **8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Waldburg ("Kindergarten im Bereich Kohlhaus") ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gullen, den .....  
(Michael Röger, Verbandsvorsitzender)

#### **8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)**

Der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Waldburg ("Kindergarten im Bereich Kohlhaus") wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gullen, den .....  
(Michael Röger, Verbandsvorsitzender)

Plan aufgestellt am: 22.10.2019

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

Sylvia Liebmann

Landschaftsplanung

Matthias Heumos

Verfasser: Sylvia Liebmann

.....  
(i.A. S. Liebmann)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".