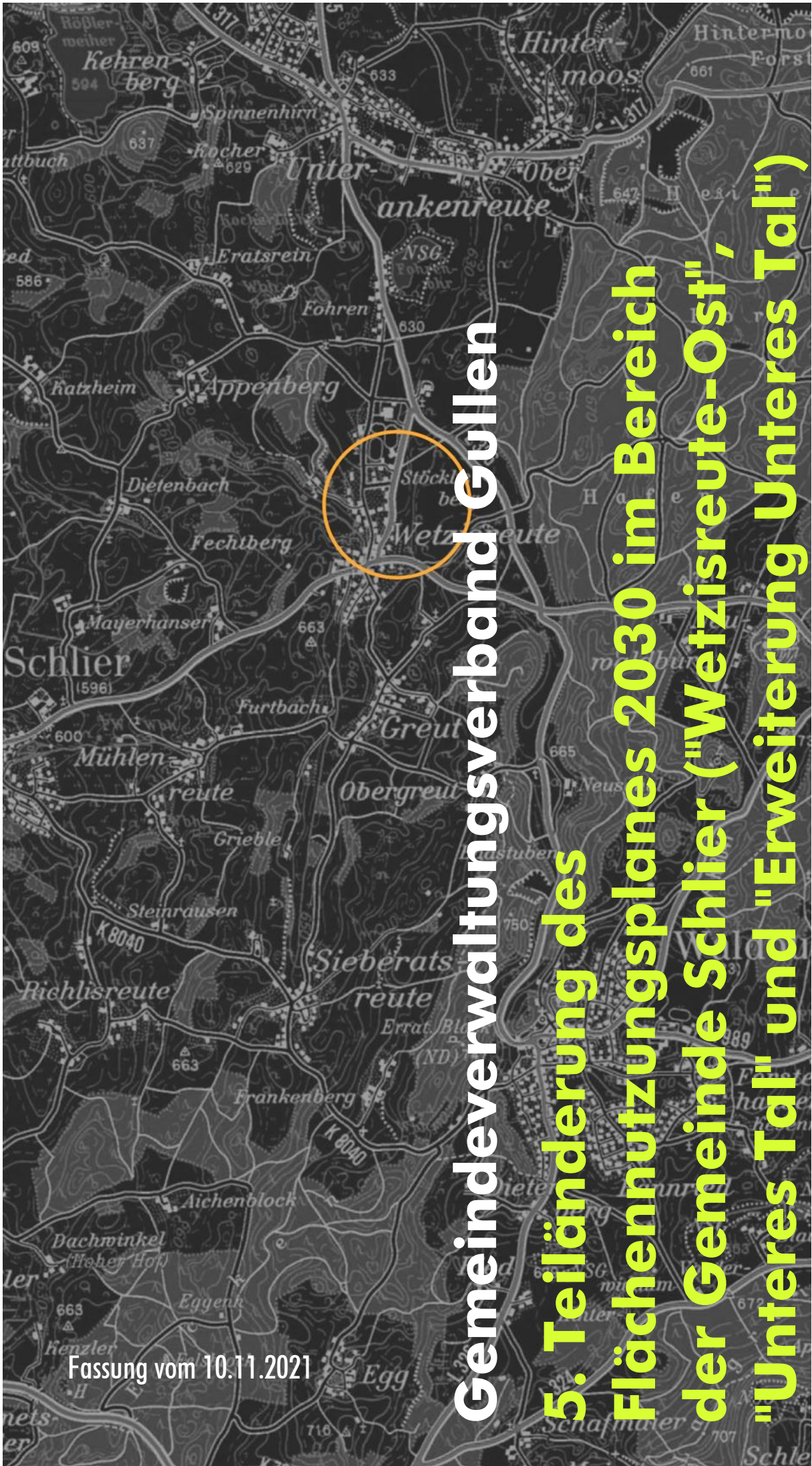


**Gemeindeverwaltungsverband Gullen**  
**5. Teiländerung des**  
**Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich**  
**der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost",**  
**"Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal")**



## 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 14
5	Begründung – Sonstiges 37
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 40
7	Verfahrensvermerke 41

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal") in öffentlicher Sitzung am 04.05.2022 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 der Änderungsbereiche

- 3.1.2.1 Der Änderungsbereich, der zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) in Planung mit Eingrünung dargestellt ist, befindet sich am östlichen Ortseingang des Teilortes "Wetzisreute" der Gemeinde Schlier. Im Norden, Osten sowie Westen befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im Süden sowie im Norden wird der Bereich jeweils durch die Landesstraßen "L 325" und "L326" begrenzt. Die Grünflächen in Planung befinden sich am östlichen Rand des Plangebietes entlang der "L 326", im zentralen Bereich sowie am südlichen Rand des Plangebietes. Eine Teilfläche der Grünfläche im zentralen Bereich wird als Retentionsfläche gekennzeichnet. Der restliche Teil der zentralen Grünfläche wird als innerörtliche Grünfläche gekennzeichnet. Die südliche Grünfläche wird als Ausgleichsfläche vermerkt. Die Grünfläche entlang der "L 326" wird nicht speziell gekennzeichnet, da der Flächennutzungsplan keine passenden Zweckbestimmungen, wie bspw. eine Eingrünung vorgibt.
- 3.1.2.2 Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst in etwa die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 337/4 (Teilfläche), 374, 374/1, 337/5 und 337/6. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.
- 3.1.2.3 Die zur Kompensation aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmenden Flächen, befinden sich nordwestlich des o.a. Änderungsbereiches und sind derzeit als gewerbliche Bauflächen (G) in Planung "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" dargestellt. Sie werden im Westen sowie Süden von Bestandsbebauung begrenzt. Im Osten schließt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Im Norden verläuft die Landesstraße "L 326".
- 3.1.2.4 Der räumliche Geltungsbereich dieser Kompensationsflächen umfasst in etwa die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 232/1 (Teilfläche), 232/2, 233 (Teilfläche) und 240 (Teilfläche) und umfasst ca. 4,66 ha. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

#### 3.1.3 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 3.1.3.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch das östliche Bodenseebecken geprägt.
- 3.1.3.2 Innerhalb der überplanten Bereiche befinden sich keine das Orts- und Landschaftsbild prägenden Raumelemente und keine Gebäude.

3.1.3.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die angrenzenden Erschließungsstraßen sind unproblematisch. Nur in einem kleinen Bereich der Änderungsfläche, die zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) in Planung mit Eingrünung dargestellt ist, gibt es im Süden zur "L325" hin sowie im Südwesten angrenzend zum bestehenden Wald einen Höhenversatz von ca. 1 m.

## **3.2 Erfordernis und Systematik der Planung**

### **3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Durch die Flächennutzungsplanänderung soll in dem Bereich die Schaffung von Baurecht vorbereitet werden.

3.2.1.2 Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wetzisreute-Ost" dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit dem Ziel der Deckung des Bedarfes an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für ortsansässige Betriebe, im Konkreten insbesondere für einen Kranverleih, der umsiedeln muss. Eine Ausweisung des Gewerbegebietes an anderer Stelle ist deshalb nicht möglich, da durch die Fortschreibung der Regionalen Grünzüge ein Großteil des Gemeindegebietes von Schlier in den Bereich eines regionalen Grünzuges fällt und somit nur noch wenige Flächen in den Ortsteilen "Wetzisreute" und "Unterankenreute" verbleiben. Die möglichen Flächen in "Unterankenreute" scheiden entweder wegen der Verschärfung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe, durch mangelhafte Erschließbarkeit oder einer zu kleinen Größe aus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde daher nur bei "Wetzisreute" die Möglichkeit zur Weiterentwicklung von Gewerbe gesehen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung. Des Weiteren stehen der Gemeinde keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Die nun betrachtete Fläche stellt daher die einzige Möglichkeit dar, zeitnah Flächen für Gewerbetreibende in Schlier zu schaffen, die dringend benötigt werden, um zukünftige gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

3.2.1.3 Mit der Entwicklung der gewerblichen Fläche an dieser Stelle kann eine städtebaulich sinnvolle sektorale Entwicklung des Ortes "Wetzisreute" unterstützt werden.

3.2.1.4 Die gewerblichen Bauflächen (G) in Planung "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal", die für die Kompensation im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen sind, stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Durch deren Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan und zukünftige Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft wird einerseits den Vorgaben des sog. "Hinweispapiers" der höheren Raumordnungsbehörden sowie andererseits den Belangen Bedarf und Landwirtschaft hinreichend Rechnung getragen.

3.2.1.5 Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wetzisreute-Ost".

### **3.2.2 Systematik der Planung**

- 3.2.2.1 Die Gemeinde Schlier ist als Teil des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2030 dargestellt. Dieser rechtsverbindliche Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2014 aufgestellt.
- 3.2.2.2 Bei der 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes.
- 3.2.2.3 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. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

### **3.2.3 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen**

- 3.2.3.1 Der Gemeindeverwaltungsverband ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche, u.a. für das Wohnen wesentlich störende Gewerbetriebe und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen und die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Schlier ausgeschöpft sind bzw. die entsprechende Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 3.2.3.2 Durch die vorgenommene Flächenkompensation wird den Belangen der Landwirtschaft hinreichend Rechnung getragen. Die durch die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in Planung mit Eingrünung der Landwirtschaft entzogenen Flächen werden durch die Herausnahme der bislang als gewerbliche Bauflächen (G) in Planung "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" dargestellten Flächen wieder der Landwirtschaft zugeführt.

## **3.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl, Verkehrsanbindung**

### **3.3.1 Übergeordnete Planung**

- 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:
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
  - 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.
  - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
  - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raum-kategorien"
- 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 Schlier als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
  - 3.3.5/Raumnutzungskarte/Karte "Grundwasserschutzbereiche" Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) Nr. 11 – "Waldburg". In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. [...]
  - B II 1.1 Abs. 1 In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.



– B II 1.2 Abs. 1 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingestrebt werden.

3.3.1.3 Zu Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) sowie zu 2.3.2. des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben:

Die Vorgabe zur vorrangigen Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft wird durch die Planung erfüllt. Der Gemeinde Schlier stehen aktuell keine freien Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung – dem gegenüber steht jedoch ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen ortsansässiger Gewerbebetriebe. Durch die Konzentration auf nur einen Standort mit zukünftigem Erweiterungspotential soll der Eingriff in die Natur möglichst geringgehalten werden.

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 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

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

### **3.3.2 Standort-Wahl, Flächenbedarf**

3.3.2.1 In seiner Stellungnahme vom 05.09.2018 hat das Regierungspräsidium Tübingen insbesondere auf die Forderung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und damit auf die Problematik des Flächenverbrauches hingewiesen. Um sicherzustellen, dass sich Gemeinden ausführlich mit dem schonenden und sparsamen Umgang mit Flächen auseinandersetzen, ist demzufolge bei der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen ein ausführlicher Bedarfsnachweis zu erbringen, der für Einzelflächen im Gemeindegebiet nachvollziehbar dargestellt und begründet werden muss. In diesem Zusammenhang verweist das Regierungspräsidium Tübingen auf das Hinweispapier "Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB" des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Die nachfolgende Begründung erfolgt auf Grundlage dieses Hinweispapieres.

3.3.2.2 Die Nutzung von bauplanungsrechtlich gesicherten, aber noch nicht bebauten Gewerbeflächen ist daher zur Deckung des bestehenden Bedarfes nicht möglich, so dass Flächen im Außenbereich vorgesehen sind. Die Flächen werden benötigt, um den konkreten Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu decken. Ein Großteil des Gemeindegebietes fällt aufgrund der Fortschreibung der regionalen Grünzüge in den Bereich eines regionalen Grünzuges, sodass nur noch wenige Flächen im Ortsteil "Unterankenreute" und "Wetzisreute" verbleiben. Die möglichen Flächen in "Unterrankenreute" scheiden wegen der Verschärfung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe, durch mangelhafte Erschließbarkeit oder einer zu kleinen Größe aus. Es handelt sich dort um einen

gewachsenen Standort, dessen Zufahrt über ein Wohngebiet führt und der unmittelbar an Wohnnutzungen angrenzt. Daher ist hier eine Entwicklung im geplanten Umfang nicht möglich.

- 3.3.2.3 Der Standort "Wetzisreute-Ost" wurde im Rahmen einer "Standortanalyse Gewerbe" des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen aus dem Jahr 2010 durch ein Ingenieurbüro geprüft und bewertet. Der Ortsteil "Wetzisreute" befindet sich in der Ergebnisdarstellung der Analyse innerhalb eines Gebietes mit kommunalem Gewerbeschwerpunkt. Die zuvor im gesamten Gemeindegebiet zersiedelten Kleingewerbe konzentrieren sich nun auf diesen Standort. Darüber hinaus wurde der Bereich "Wetzisreute-Ost" als kommunaler Erweiterungsraum ermittelt, da aufgrund der Flächenkonkurrenz zu Wasserschutzgebieten keine weiteren Flächen in der Gemeinde geeignet sind. Der Gemeinde Schlier stehen allerdings im Ortsteil "Wetzisreute" keine freien Gewerbegrundstücke zur Verfügung. Die bestehenden Gewerbeflächen in diesem Ortsteil sind zu einem Großteil bebaut, die restlichen Flächen sind auf Grund der geringen Größe ebenfalls nicht geeignet, den bestehenden Bedarf zu decken.
- 3.3.2.4 In der Gemeinde Schlier liegt mit knapp 100 konkreten Ansiedlungsbekundungen örtlicher Betriebe ein sehr hoher Bedarf an gewerblichen Flächen vor. Für einen Teil der geplanten Fläche ist u.a. die Umsiedlung eines Kranverleihs mit etwa 5.000 m<sup>2</sup> sowie die Ansiedlung diverser Elektrotechnikbetriebe und Dienstleistungsunternehmen mit einem Flächenbedarf zwischen etwa 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Eine detaillierte Auflistung der einzelnen Betriebe befindet sich im Anhang "Bedarfsnachweis Gewerbe". Bei den aufgeführten Firmen ohne konkret aufgeschlüsselten Flächenbedarf ist von einem Bedarf zwischen 500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> auszugehen. Die Grundstückszuschneide auf Ebene der des Bebauungsplanes werden sich größtenteils in einem Bereich zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> bewegen. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass die geplante Gewerbefläche den bereits der Gemeinde vorliegenden Flächenbedarf daher nur knapp gerecht werden kann.
- 3.3.2.5 Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen (G) in Planung "Unteres Tal" sowie "Erweiterung Unteres Tal" befinden sich in Privatbesitz und stehen der Gemeinde somit nicht zur Verfügung.



Abbildung 1: gewerbliche Baufläche in Planung "Unteres Tal" der Gemeinde Schlier

- 3.3.2.6 Der jetzt gewählte Standort ist zum einen durch seine Vorprägung zur Entwicklung von Gewerbeflächen geeignet. Es handelt sich laut Darstellung im Flächennutzungsplan als auch entsprechend der tatsächlichen Nutzung vor Ort in den angrenzenden Bereichen um gemischte Bauflächen bzw. gewerbliche Bauflächen. Zum anderen sind nördlich angrenzend im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen in Planung dargestellt. Die Konzentrierung und Stärkung des gewerblichen Standortes "Wetzisreute" entspricht daher bereits seit längerem den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Der Standort "Wetzisreute-Ost" zeichnet sich durch einen guten Flächenzuschnitt mit einer großen und nahezu ebenen Fläche aus und bietet hierdurch höchstmögliche Flexibilität für ansiedlungswillige Betriebe unterschiedlicher Betriebsgrößen. Weiterhin liegt die gewerbliche Baufläche nicht nur im Osten des Ortsteiles "Wetzisreute" wodurch eine Verringerung möglicher Immissionen gegeben ist, sondern zusätzlich auch in Ortsrandlage. Dies ermöglicht den Gewerbebetreibenden eine möglichst uneingeschränkte Ausübung ihres Gewerbes.
- 3.3.2.7 Ausgehend von dem Standort-Gutachten sowie der durch die direkte Anbindung an die Landesstraße "L 326" und dem neu ausgebauten Kreuzungsbereich mit weiterer Anbindung an die Landesstraße "L 325" hervorragenden Verkehrsanbindung stellt der Bereich der 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes eine geeignete Fläche zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen dar.
- 3.3.2.8 Der größte Teil der nunmehr dargestellten Gewerbeflächen wird durch Verschiebung bereits dargestellter gewerblicher Bauflächen (G) in Planung abgedeckt, deren Bedarf bereits im Rahmen der FNP-Fortschreibung ermittelt und genehmigt wurde. Zusätzlich besteht ein weiterer Bedarf gemäß

der im Anhang geführten Liste. Von den hier ermittelten 3,19 ha Bedarf werden jedoch nur 1,87 ha zusätzlich zum Umfang der Kompensationsflächen ausgewiesen, um den Umfang an gewerblichen Bauflächen (G) zu reduzieren und eine angemessene Entwicklung zu berücksichtigen.

### **3.3.3 Flächenkompensation im rechtsgültigen Flächennutzungsplan**

3.3.3.1 Nach ausführlicher Abwägung hinsichtlich der geplanten Nutzungen im Bereich "Wetzisreute-Ost" mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die Flächen im Bereich der südöstlichen Änderung sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da für den Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehen ist, stimmen die zukünftig angedachten Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) und soll entsprechend der Abwägung im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB über eine Kompensation mit gewerblichen Bauflächen (G) an anderer Stelle des Flächennutzungsplanes erfolgen.

3.3.3.2 Auf Grundlage der o.a. Anforderungen, erfolgt eine Kompensation durch die Herausnahme der bislang als gewerbliche Bauflächen (G) in Planung dargestellten Bereiche "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" mit einem Umfang von ca. 4,68 ha.

### **3.3.4 Verkehrsanbindung**

3.3.4.1 Die Fläche im Bereich der Änderung soll über eine Zufahrt direkt an die Landesstraße "L 326" und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden.

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

#### **3.3.5.1 Stand vor der Änderung**

3.3.5.2 Im zu ändernden Gebiet "Wetzisreute-Ost" ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

3.3.5.3 Die für die Kompensation vorgesehenen Flächen "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" sind derzeit als gewerbliche Bauflächen (G) in Planung dargestellt.

### **3.3.6 Inhalt der Änderung**

3.3.6.1 Die Änderung umfasst die Darstellung einer geplanten gewerblichen Baufläche (G) im Osten von "Wetzisreute" mit Grünflächen in Planung.

3.3.6.2 Die für die Kompensation vorgesehenen Flächen "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" werden fortführend als Flächen für die Landwirtschaft 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 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal") wird östlich des Teilortes Wetzisreute eine Gewerbefläche (Planung) dargestellt. Derzeit ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem werden Grünflächen (Planung) aufgenommen, um eine ausreichende Durch- und Eingrünung zu schaffen, den Biotopverbund zu erhalten und zu stärken sowie einen internen Ausgleich, insbesondere für den Artenschutz zu schaffen. Gleichzeitig soll im Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal", der sich nordwestlich des ersten Teilbereiches befindet, die bisher dargestellte Gewerbefläche (Planung) zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen werden.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich "Wetzisreute Ost" handelt es sich um Grünland sowie Ackerflächen am östlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles Wetzisreute. Im Norden, Osten und Westen schließt direkt die offene Landschaft an den Änderungsbereich an. Im Norden und Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Ertragsstandorte, während sich im Osten eine Waldfläche befindet. Im Nordosten wird das Areal über die Landesstraße "L 326" erschlossen. Im Westen befinden sich in einem gewissen Abstand (30 bis 40 m) das kartierte Biotop "Heckenzug O Wetzisreute" sowie im Anschluss die Bestandsbebauung des Ortsteiles Wetzisreute.

Im Bereich, welcher als Gewerbefläche (Planung) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden soll ("Unteres Tal" sowie "Erweiterung Unteres Tal"), handelt es sich ebenfalls um Grünland sowie Ackerflächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles Wetzisreute. Im Norden und Osten kommt es zum Übergang in die freie Landschaft, während im Süden und Westen bestehende Bebauung anschließt. Nach Westen wird das Gebiet durch die "Jahnstraße" und nach Norden durch die Landesstraße "L 326" begrenzt.

4.1.1.3 Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 13,74 ha (9,06 ha "Wetzisreute Ost"; 3,55 ha Kompensationsfläche "Unteres Tal"; 1,13 ha Kompensationsfläche "Erweiterung Unteres Tal").

4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal") 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. Da kein Eingriff in das Grundwasser geplant bzw. zu erwarten ist, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit, die Trinkwasserversorgung und den sonstigen Belangen des Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996).

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

Der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan stellt den Bereich "Wetzisreute Ost" als Acker- sowie Grünland dar. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen somit nicht mit der Änderung des Flächennutzungsplanes überein. Im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes ist das Areal ebenfalls als Gewerbefläche in Planung darzustellen.

Die Kompensationsflächen "Unteres Tal" sowie "Erweiterung Unteres Tal" werden im Landschaftsplan ähnlich dem Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Planung) dargestellt. Auch diese Darstellung ist im Rahmen einer Gesamtfortschreibung zu ändern und wieder Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

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

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich in über 2,5 km Entfernung zum Änderungsbereich. Auf Grund der Entfernung kann eine Betroffenheit der Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

##### **4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:**

– Ca. 30 m bis 40 m westlich des Änderungsbereiches "Wetzisreute Ost" befindet sich das gem. § 33 NatSchG BW geschützte Offenlandbiotop "Heckenzug O Wetzisreute" (Nr. 1-8224-436-6693) an. Ebenfalls direkt angrenzend befindet sich im Osten das kartierte Waldbiotop "Kiesgrube O Wetzisreute" (Nr. 2-8224-436-2619). Innerhalb des Waldbiotopes befindet sich zudem das Geotop "Aufg. Kiesgrube ca. 600 m E von Wetzisreute". Da zum östlichen Biotop ein Waldabstand von 30 Metern eingehalten wird, sind nennenswerte Beeinträchtigungen des Biotopes oder des Geotops durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Um dies zu verdeutlichen, werden im Planteil der Flächennutzungsplanänderung Grünflächen in Planung dargestellt. Zum westlich gelegenen kartierten Biotop werden ebenfalls Abstände zwischen 30 und 40 m zur Planfläche eingehalten. Ein Funktionsverlust des Biotopes ist daher nicht zu erwarten, was einen Ausgleich des Biotopes an anderer Stelle zur Folge hätte.

- Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet "Fohrenweiher" (Nr. 4.113), das sich ca. 550 m nördlich des Änderungsbereiches befindet. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Einflussbereich der Planung.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung derzeit nicht betroffen. Die Wasserschutzgebiete "Fohrenösch/Spinnenhirn" und "Schlier-Mühlenreute" werden derzeit hydrogeologisch überarbeitet. Bei einer Neuabgrenzung ist davon auszugehen, dass die Änderungsbereiche in der Wasserschutzgebietszone III zu liegen kommen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### 4.1.2.5 Biotopverbund:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wetzisreute Ost" wird ein 500 m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte beeinträchtigt. Um negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund möglichst entgegenzuwirken, werden im Rahmen der Änderung Grünflächen (Ausgleichsflächen in Planung) dargestellt, welche sich im Osten im Bereich des Waldabstandes befinden und sich hier nach Süden weiterziehen. Weitere Grünflächen werden im zentralen und nördlichen Bereich liegen und hier die Durchgrünung stärken. Diese wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (parallel aufgestellter Bebauungsplan "Wetzisreute-Ost") so übernommen und ihre Funktion genauer ausformuliert sowie entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus sind Wanderbewegungen entlang des westlichen Biotopes und der dazwischenliegenden Grünfläche weiterhin möglich. Ausschlaggebende Beeinträchtigungen des Biotopverbundes sind daher nicht zu erwarten.

Durch die Herausnahme der Kompensationsflächen "Unteres Tal" sowie "Erweiterung Unteres Tal" sind zukünftig keine Auswirkungen mehr auf den Biotopverbund zu erwarten.

## 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 (Basiszenario), 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.

- Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um intensiv genutztes Acker- und Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-



Eintrags ist die Artenvielfalt der Flächen begrenzt. So kommen auf der Fläche nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vor. Der Vegetationsbestand im Bereich des Grünlandes wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Die Ackerbereiche hingegen weisen auf Grund der Nutzung im Bestand nur wenige ackerbegleitende Unkräuter auf. Die gesamten Flächen sind zusätzlich durch regelmäßiges Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen und häufigen Mahden sowie Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln geprägt. Auf den Äckern kommt es zudem zu einem regelmäßigen Bodenbruch.

- Im nördlichen Änderungsbereich "Wetzisreute Ost" befindet sich eine alte Eiche, welche von Ackerflächen umgeben ist. Auf Grund der Größe bzw. des Alters und der exponierten Lage in einer sonst landwirtschaftlich geprägten Umgebung kommt dem Baum aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeutung zu.
- Wie oben unter der Ziffer 4.1.2.4 "Weitere Schutzgebiete/Biotope" bereits erwähnt, befindet sich im Westen des Bereiches "Wetzisreute Ost" ein kartiertes Biotop ("Heckenzug O Wetzisreute", Nr. 1-8224-436-6693) in Form einer Feldhecke. Auch im Osten befindet sich ein Biotop, welches als Waldbiotop ausgewiesen wurde (siehe Ziffer 4.1.2.4). Im Norden und Süden schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Im Nordosten wird der Änderungsbereich von der Landstraße "L 326" begrenzt und trennt hier das Areal von weiteren landwirtschaftlichen Flächen.
- Eine detaillierte botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (z.B. Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Auf Grund der Biotopkulissen und Verbundsysteme wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Begehung im Änderungsbereich durchgeführt. Dabei wurden keine Feldlerchen oder andere Feldvögel festgestellt; auch fanden sich keine Neuntöter oder weitere störungsempfindliche Arten im Wirkraum des Vorhabens (Details siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 15.10.2018 sowie artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 18.03.2021, aktualisiert am 10.11.2021). In der alten Eiche konnten weder Höhlen noch Horste gefunden werden. Der Änderungsbereich weist auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen oder andere Reptilienarten auf. Zudem stehen im überplanten Bereich keine Fortpflanzungsstätten für Amphibien zur Verfügung. In der östlich angrenzenden Kiesgrube befinden sich jedoch mehrere Klein- bis Kleinstgewässer, welche für Amphibien nachweisliche Habitate darstellen. Eine Beeinträchtigung lässt sich aber ausschließen. Die artenschutzrechtliche Begutachtung erbrachte auch keine durch das Vorhaben bedingte Beeinträchtigung von Amphibien-Wanderkorridoren, sofern Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, um Fallenwirkungen zu vermeiden und das Gewerbegebiet auch zukünftig durchwanderbar zu gestalten. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis: Unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehören die Änderungsbereiche zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welcher 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 Inneren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz). Aus den Schmelzwasserschottern haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerden-Parabraunerden entwickelt.
- Die Böden in den Änderungsbereichen sind bis auf die Kieswege im zentralen Bereich von "Wetzisreute Ost" sowie dem Kiesweg von der "Jahnstraße" zur Landesstraße "L 326" im Bereich "Unteres Tal" vollständig unversiegelt und können ihre Funktionen vollständig erfüllen. Die Braunerden-Parabraunerden weisen in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit auf den Fl.-Nrn. 337/4, 337/5 und 337/6 die Stufe 2 auf, was als eine mittlere Wertigkeit beschrieben werden kann. Bei der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe weisen die Böden eine Stufe von 3 auf und haben somit eine hohe Wertigkeit. Die Wertigkeit der anstehenden Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist auf Grund der vorhandenen Porengrundwasserleiter mit einer Grundwasserflurabstand von  $> 2$  dm mit sehr hoch (Stufe 4) zu bewerten.
- Die Böden im Bereich "Unteres Tal" weisen im südlichen Bereich eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe 2), und eine hohe Filter- und Pufferfunktion (Stufe 3) auf und haben eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Stufe 3). Der nördliche Bereich der Gewerbefläche (Planung) "Unteres Tal" sowie der Bereich "Erweiterung Unteres Tal" weist eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit und Filter- und Pufferfunktion (Stufe 2) auf und hat eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Stufe 2).

- 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.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine hohe 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 in den Änderungsbereichen nicht vor.
- Da der Änderungsbereich einen Porengrundwasserleiter darstellt, hat er für das Schutzgut eine gewisse Bedeutung. Der Grundwasserflurabstand liegt bei  $> 2$  dm. Voraussichtlich wird der Bereich in Zukunft in der Schutzzone III der Wasserschutzgebiete "Fohrenösch/Spinnenhirn" und "Schlier-Mühlenreute" liegen.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere 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 fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das auf den Flächen auftreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Auf Grund des überwiegend ebenen Geländes ist in diesen Bereichen nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

#### 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.

- Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die offenen Flächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die einzelne Eiche im

nördlichen Bereich der Änderung "Wetzisreute Ost" dient als Frischluftproduzent. Die Hauptproduktion von Frischluft beschränkt sich jedoch auf die im Osten angrenzenden Waldflächen sowie die im Westen befindliche Feldhecke. Da das Gelände zum einen teilweise nach Süden, jenseits der westlich angrenzenden Hecke aber auch in Richtung des Ortsgebietes von "Wetzisreute" hin abfällt, kann die auf den Flächen produzierte Kaltluft abfließen und sorgt für eine Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten im Siedlungskörper.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der südlich und nordöstlich angrenzenden Verkehrswege und nordwestlichen Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Änderungsbereiche kann es im angrenzenden Misch- bzw. Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Den Änderungsbereichen 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 Schlier liegt innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes. Die landwirtschaftliche 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 der Änderungsbereiche bestimmen zudem die Waldflächen der ehemaligen Kiesgrube im Osten des Bereiches "Wetzisreute Ost", die Streuobstflächen im Südwesten und die Feldhecke im Westen das Landschaftsbild. Zudem sorgt die einzelne Eiche im Norden für einen Kontrast in einer sonst landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche.
- Bei den Änderungsbereichen selbst handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen am östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand des Teilortes "Wetzisreute".
- Von Osten und Westen ist auf Grund der bestehenden Waldfläche bzw. der vorhandenen Feldhecke eine Sichtbeziehung auf den Änderungsbereich "Wetzisreute Ost" nur sehr eingeschränkt möglich. Auch von Süden ist die Sicht auf das Areal auf Grund des ansteigenden Geländes nur bedingt möglich. Einzig aus Norden ist die Blickbeziehung uneingeschränkt möglich.
- Die Kompensationsflächen "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" sind aus Osten und Norden aus der freien Landschaft einsehbar. Aus Süden und Westen wird die Blickbeziehung durch die bestehende Bebauung verhindert.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Änderungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich des Areals "Wetzisreute Ost" sowie im Osten zwischen dem zu ändernden Bereich und der Waldfläche verläuft ein Kiesweg, welcher von der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden kann. Aus diesem Grund kommt dem Schutzgut eine gewisse Bedeutung zu.
- Auf den Flächen selbst wirkt der Verkehrslärm der "Waldburger Straße", der "Jahnstraße" sowie von der nordöstlichen Landesstraße "L 326" ein.
- Den Änderungsbereichen kommen 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 in den zu ändernden Bereichen. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderungen.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche 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 1.170 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, 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 im Bereich "Wetzisreute Ost" bleiben das intensiv genutzte Grünland sowie die Ackerflächen als landwirtschaftliche Ertragsstandorte sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Im Bereich der Kompensationsflächen "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" würden die Gewerbeflächen (Planung) im Flächennutzungsplan verbleiben. An der

biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. 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/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Schlier; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung 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 im Bereich "Wetzisreute Ost" 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 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bereich "Wetzisreute Ost":

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes bzw. des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung kann vermutlich die einzelne Eiche im Norden erhalten werden. Für die Arten der angrenzenden Waldfläche, Feldhecke und südlichen Streuobstbestände kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher dazwischenliegenden offenen Bereiche bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den Gewerbelärm sowie die entstehenden Lichtimmissionen gestört werden. Um größeren Konflikten entgegen zu wirken, werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung mehrere Grünflächen in Planung dargestellt, welche die Durch- und Eingrünung des Gebietes sichern, den Biotopverbund erhalten und stärken und Wanderungsmöglichkeiten für Tierarten erhalten soll.

- Biologische Vielfalt: Bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Hinsichtlich Amphibien wurden Wanderbewegungen nordöstlich und südlich der Kiesgrube dokumentiert. Als streng geschützte Arten wurden der Kleine Wasserfrosch und der Laubfrosch (Einzelnachweis Kiesgrube und Straße östlich davon) festgestellt. Auch der Kleine Wasserfrosch wurde in der Kiesgrube nachgewiesen. Die Wanderungen aller Arten erfolgten bis auf wenige Ausnahmen (einzelne Erdkröten) entlang der bestehenden Straßen und Feldwege und werden daher durch das Vorhaben nicht signifikant beeinträchtigt. Auch in Bezug auf die vorkommenden Vogelarten können bei der Einhaltung von entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen erkannt werden. Unüberwindbare Hindernisse sind bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung auszuschließen. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber (Fassung vom 15.10.2018) sowie dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten (Fassung vom 18.03.2021, aktualisiert am 10.11.2021) der Sieber Consult GmbH zu entnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Durchgrünung der Bebauung durch Pflanzungen in den Baugebieten, Erhaltung der Eiche, Grünfläche als Ausgleichsfläche und Puffer zum Biotop) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung und somit die vorhandenen Lebensräume und Pflanzengesellschaften bestehen. Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen daher nicht.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

##### Bereich "Wetzisreute Ost":

- 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 Hanglage im südlichen Bereich kommt es hier zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden (z.B. 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, fachgerechter und schonender Umgang mit dem Boden).

##### Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es kommt daher zu keiner Bebauung des Bereiches, wodurch die Böden auch weiterhin unversiegelt bleiben und ihre Funktion vollumfänglich erfüllen können.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein sehr hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

##### Bereich "Wetzisreute Ost":

- Die geplante Nutzung des Änderungsbereiches als Gewerbefläche 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 Entwässerungskonzept zu erarbeiten ist, welches sicherstellt, dass die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven



Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es kommt daher zu keiner Bebauung des Bereiches, wodurch die Böden auch weiterhin unversiegelt bleiben und das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig auf der Fläche versickern kann.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Bereich "Wetzisreute Ost":

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage Lauratal des Abwasserzweckverbandes Grünkraut/Schlier zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept zur Versickerung oder Ableitung des auftreffenden Niederschlagswassers auszuarbeiten.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es kommt daher zu keiner Bebauung des Bereiches, wodurch die Böden auch weiterhin unversiegelt bleiben und das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig auf der Fläche versickern kann. Eine Anbindung an die Trink- und Schmutzwasserleitungen ist nicht mehr erforderlich.

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

Bereich "Wetzisreute Ost":

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Auswirkungen der Änderungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der zu ändernde Bereich erfährt eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Betriebs-Verkehr sowie durch Heizungs- und evtl. auch Produktionsanlagen. Da derzeit noch nicht im Detail bekannt ist, welche Art von Betrieben sich ansiedeln werden, können über die zu erwartenden Emissionen noch keine genauen Aussagen getroffen werden.
- 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 neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es kommt daher zu keiner Bebauung des Bereiches, wodurch die Bildung von Kaltluft auf der Fläche vollumfänglich bestehen bleibt. Auch kommt es zu keiner weiteren Anreicherungen von Schadstoffen aus dem zu erwartenden Verkehr im Gebiet bzw. einer Steigerung von Emissionen von Heizanlagen und durch Gewerbebetriebe.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Bereich "Wetzisreute Ost":

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil eine offene landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand verloren geht, die zwischen naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen (Waldbiotop im Osten, Heckenbiotop im Westen) liegt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Durchgrünung, Eingrünung, Höhenfestsetzung der Gebäude) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es kommt daher zu keiner Bebauung des Bereiches, wodurch es zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

##### Bereich "Wetzisreute Ost":

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt jedoch erhalten.
- Um die Gefahr von umstürzenden Bäumen aus dem angrenzenden Wald für die unmittelbar benachbarten Grundstücke zu minimieren, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf einen ausreichenden Waldabstand von 30 m geachtet werden.
- Infolge der durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Ansiedelung von Gewerbebetrieben kann es durch das An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen sowie durch bestimmte Betriebsabläufe oder technische Anlagen zu einer stärkeren Lärmbelastung für das angrenzende Mischgebiet kommen.

##### Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es kommt daher zu keiner Bebauung des Bereiches, wodurch der Erholungswert der Fläche am Ortsrand erhalten bleibt. Im Gegenzug hierzu können in diesem Bereich keine weiteren Arbeitsplätze geschaffen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

Bereich "Wetzisreute Ost":

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch 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. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem zu ändernden Bereich: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung der Gewerbefläche kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) aufgenommen werden. Zudem sollten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt, festgesetzt werden.
- Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete (Mischgebiet) bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es kommt daher zu keinen weiteren Beeinträchtigungen.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

Bereich "Wetzisreute Ost":

- 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 parallel 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 Gewerbegebiete 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.

Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal":

- Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen (Planung) aus dem Flächennutzungsplan bleibt auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es kommt daher zu keinen weiteren Beeinträchtigungen.

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

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

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

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

Bereich "Wetzisreute Ost":

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Da sich der Änderungsbereich fast vollständig im 2 km-Radius des Brunnen Mühlenreute befindet, ist die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen nicht erlaubt.

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

Die Umsetzung der Änderung im Bereich "Wetzisreute Ost" führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

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

Im vorliegenden Planungsfall 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 im Bereich "Wetzisreute Ost" 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 und 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 "Wetzisreute Ost" sollen eine Gewerbefläche (Planung) sowie Grünflächen (Planung) zur Ein- und Durchgrünung sowie für den Ausgleich des Gebietes dargestellt werden. Zudem soll im Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" die bisher dargestellte Gewerbefläche (Planung) nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, sodass in diesem Bereich keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist. 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: Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Integrierung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen in den Grünflächen; Erhaltung der alten Eiche im Norden; Verwendung insektenschonender Beleuchtung; Verwendung von Photovoltaik-Modulen mit geringer Reflexion; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in den Baugebieten durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; grundsätzlicher fachgerechter und schonender Umgang mit dem Boden. 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 Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal") dient vorrangig der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit dem Ziel der Deckung des Bedarfes an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für ortsansässige Betriebe, im Konkreten insbesondere für einen Kranverleih, der umsiedeln muss. Eine Ausweisung des Gewerbegebietes an anderer Stelle ist deshalb nicht möglich, da durch die Fortschreibung der Regionalen Grünzüge ein Großteil des Gemeindegebietes von Schlier in den Bereich eines regionalen Grünzuges fällt und somit nur noch wenige Flächen in den Ortsteilen "Wetzisreute" und "Unterankenreute" verbleiben. Die möglichen Flächen in "Unterankenreute" scheiden entweder

wegen der Verschärfung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe, durch mangelhafte Erschließbarkeit oder einer zu kleinen Größe aus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde daher nur bei "Wetzisreute" die Möglichkeit zur Weiterentwicklung von Gewerbe gesehen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung. Daher werden im Bereich "Unteres Tal" bislang dargestellte Gewerbeflächen zurückgenommen. Des Weiteren stehen der Gemeinde keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Die nun betrachtete Fläche stellt daher die einzige Möglichkeit dar, zeitnah Flächen für Gewerbetreibende in Schlier zu schaffen, die dringend benötigt werden, um zukünftige gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

#### **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 parallel aufgestellten Bebauungsplan im Bereich "Wetzisreute Ost" 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): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

4.3.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal") wird östlich des Teilortes Wetzisreute eine Gewerbefläche (Planung) dargestellt. Derzeit ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem werden Grünflächen (Planung) aufgenommen, um eine ausreichende Durch- und Eingrünung zu schaffen, den Biotopverbund zu erhalten und zu stärken sowie einen internen Ausgleich, insbesondere für den Artenschutz zu schaffen. Gleichzeitig soll im Bereich "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal", der sich nordwestlich des ersten Teilbereiches befindet, die bisher dargestellte Gewerbefläche (Planung) zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen werden.

4.3.2.2 Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 13,74 ha (9,06 ha "Wetzisreute Ost"; 3,55 ha Kompensationsfläche "Unteres Tal"; 1,13 ha Kompensationsfläche "Erweiterung Unteres Tal").

4.3.2.3 Beim Änderungsbereich "Wetzisreute Ost" handelt es sich um Grünland sowie Ackerflächen am östlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles Wetzisreute. Im Norden, Osten und Westen schließt direkt die offene Landschaft an den Änderungsbereich an. Im Norden und Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Ertragsstandorte, während sich im Osten eine Waldfläche befindet. Im Nordosten wird das Areal über die Landesstraße "L 326" erschlossen. Im Westen befinden sich in einem gewissen Abstand das kartierte Biotop "Heckenzug O Wetzisreute" sowie im Anschluss die Bestandsbebauung des Ortsteiles Wetzisreute.

Im Bereich, welcher als Gewerbefläche (Planung) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden soll ("Unteres Tal" sowie "Erweiterung Unteres Tal"), handelt es sich ebenfalls um Grünland sowie Ackerflächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles Wetzisreute. Im Norden und Osten kommt es zum Übergang in die freie Landschaft, während im Süden und Westen bestehende Bebauung anschließt. Nach Westen wird das Gebiet durch die "Jahnstraße" und nach Norden durch die Landesstraße "L 326" begrenzt.

4.3.2.4 30 m bis 40 m westlich des Änderungsbereiches "Wetzisreute Ost" befindet sich das gem. § 33 NatSchG BW geschützte Offenlandbiotop "Heckenzug O Wetzisreute" (Nr. 1-8224-436-6693) an. Ebenfalls direkt angrenzend befindet sich im Osten das kartierte Waldbiotop "Kiesgrube O Wetzisreute" (Nr. 2-8224-436-2619). Innerhalb des Waldbiotopes befindet sich zudem das Geotop "Aufg. Kiesgrube ca. 600 m E von Wetzisreute". Da zu den Biotopen im Osten und Westen Abstände von 30 bis 40 m eingehalten werden, sind nennenswerte Beeinträchtigungen der Biotope oder des Geotops durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete sind auf Grund ihrer räumlichen Distanz zum Änderungsbereich nicht betroffen. Die Wasserschutzgebiete "Fohrenösch/Spinnenhirn" und "Schlier-Mühlenreute" werden derzeit hydrogeologisch

überarbeitet. Bei einer Neuabgrenzung ist davon auszugehen, dass die Änderungsbereiche in der Wasserschutzgebietszone III zu liegen kommt.

- 4.3.2.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.2.6 Bei Nicht-Durchführung der Änderung wird die überplante Fläche im Bereich "Wetzisreute Ost" voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Im Bereich der Kompensationsflächen "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" würden die Gewerbeflächen (Planung) im Flächennutzungsplan verbleiben.
- 4.3.2.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

#### **4.3.3 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 Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen
- Bodenschätzungsdaten des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 04.05.2018 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 05.06.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Landwirtschaft, Artenschutz, Forst), des Regierungspräsidiums Freiburg (Geotechnik, allgemeine Hinweise) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (zur Nutzung als Gewerbegebiet, Kontingentierung, Grobabschätzung Verkehrslärm), Naturschutz (zu den kartierten Biotopen, Biotopverbund, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Insektenschutz, Erhalt des Baumes), Artenschutz (zur Kartierung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien), Oberflächengewässer (zum Oberflächenwasserabfluss, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Starkregenrisikovorsorge), Bodenschutz (zur Hochwertigkeit der Böden, fachgerechter Umgang der Böden), Landwirtschaft (zur Inanspruchnahme von landwirtschaftliche Flächen) Forst (zum Waldabstand), Abwasser (zur fachgerechten Entsorgung von gewerblichem Abwasser, Beseitigung des auftretenden Niederschlagswassers) und Grundwasser (zur Trinkwasserversorgung, Grundwasserschutz)
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik und allgemeinen Hinweisen), des Regierungspräsidiums Freiburg, Höhere Forstbehörde (zu Waldabstand und Kompensationsmaßnahmen im Wald), des Regierungspräsidiums Tübingen (zum Grundwasserschutz, zur Landwirtschaft, zum Naturschutz, zum Forst), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Lage im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft sowie zur Konkretisierung des Grundwasserschutzes), dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Ortsgruppe Ravensburg (zu landwirtschaftlichen Flächen, zum Bedarf an Gewerbeflächen sowie zum artenschutzrechtlichen Kurzbericht) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Landwirtschaft, Forst, Naturschutz und Artenschutz sowie Bodenschutz
- Stellungnahmen im Rahmen der zweiten förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, Grundwasser und allgemeinen Hinweisen), des Regierungspräsidiums Tübingen (zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zum Grundwasserschutz, zur Landwirtschaft und zum Natur- und Artenschutz), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Lage im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft), dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Ortsgruppe Ravensburg (zum Bedarf an Gewerbeflächen) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Forst, Naturschutz und Artenschutz, Abwasser sowie Bodenschutz
- Stellungnahmen im Rahmen der zweiten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu Flächenbedarf, zu Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage, Klima/Klimaschutz, Orts- und Landschaftsbild, Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen, Lebensräume wild lebender Tiere und Pflanzen, Landschaftsfunktion, Wasservorkommen, Flora, Fauna, Artenschutz, Biotopschutz, zu den Schutzgütern, Alternativenprüfung sowie zum Tourismus

- Stellungnahmen im Rahmen der dritten förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, Grundwasser und allgemeinen Hinweisen), des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Flächenkompensation, zum Grundwasserschutz und zum Artenschutz insbesondere zum Amphibienschutz), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Lage im Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft), des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. (zur Flächenkompensation, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu Flächenknappheit von naturschutzrelevanten und landwirtschaftlichen Grundzügen, zum Klima sowie zum Klimawandel und der damit verbundenen Wetterextreme, zum Natur- und Artenschutz, zu den angrenzenden Biotopen, zum Wildtierkorridor, zur ökologischen Landwirtschaft sowie zur Grünordnung im Plangebiet) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (zur Zweckbestimmung der dargestellten Grünfläche sowie zu den Grünflächen im Plangebiet), Forst (zum Waldabstand), Artenschutz (zu den durchgeführten artenschutzrechtlichen Kartierungen, zum Vorkommen relevanter Amphibienarten insbesondere des Laubfrosches, zur Betroffenheit von Amphibien durch die Planung, zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, zum Tötungsrisiko durch die Landesstraße, zur Fallen- und akustischen Riegelwirkung, zu Wanderachsen, zu Amphibienleiteinrichtungen, zu Neuanlagen von Biotopen bzw. Ersatzlaichgewässern, zur Durchführung eines Abstimmungstermins vor Ort, zur Zählung wandernder Amphibien, zur Ausführung der Amphibienschutzanlage mit Leiteinrichtung und Querungstunnel an der Landesstraße, zu walddahen Ersatzlaichgewässern sowie zum Biotopverbundkonzept), Naturschutz (zu den planinternen Grünflächen, zum Biotopverbund, zum Erhalt der Eiche, zu Retentionsräumen, zum kartierten Biotop sowie zur Ausweitung des Landschaftsschutzgebietes)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Wetzisreute-Ost" des Büros Sieber in der Fassung vom 15.10.2018 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und ggf. weiterer notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Wetzisreute-Ost" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.03.2021, aktualisiert am 10.11.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und ggf. erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches im Bereich "Wetzisreute-Ost": 9,06 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbefläche (G)	6,82 ha
Landwirtschaftliche Fläche	Grünfläche (Planung)	2,24 ha

5.1.1.3 Fläche des Kompensationsbereiches "Unteres Tal": 3,55 ha

5.1.1.4 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Darstellung als Gewerbefläche (G)	Landwirtschaftliche Fläche	3,55 ha

5.1.1.5 Fläche des Kompensationsbereiches "Erweiterung Unteres Tal": 1,13 ha

5.1.1.6 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Darstellung als Gewerbefläche (G)	Landwirtschaftliche Fläche	1,13 ha

## 5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: gemeindliche Kanalisation

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz

5.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW

5.1.2.4 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

## 5.2 Zusätzliche Informationen

### 5.2.1 Anhang

5.2.1.1 Tabelle "Bedarfsnachweis Gewerbe"

## 5.2.2 Planänderungen

5.2.2.1 Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 16.12.2020 enthalten):

- Anpassungen und Konkretisierung des Bedarfs und der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen
- Diverse Anpassungen an den neuen Flächenzuschnitt sowie der Erschließung über die L236
- Anhang wurde überarbeitet
- Diverse Überarbeitungen am Umweltbericht infolge des neuen Flächenzuschnittes
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

## 5.2.3 Planänderungen

5.2.3.1 Bei der Planänderung vom 03.05.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 16.06.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.05.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 16.06.2021 enthalten):

- Herausnahme der gewerblichen Bauflächen (G) in Planung "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal" als Kompensationsflächen
- Aufnahme von Grünflächen (Planung) im südlichen, zentralen und östlichen Bereich des Änderungsbereiches
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Anpassung und Ergänzung der Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

## 5.2.4 Planänderungen

5.2.4.1 Bei der Planänderung vom 10.11.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 08.12.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.11.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 08.12.2021 enthalten):

- Anpassungen der Grünflächen im Planteil sowie Aktualisierung der Zweckbestimmungen hierzu
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

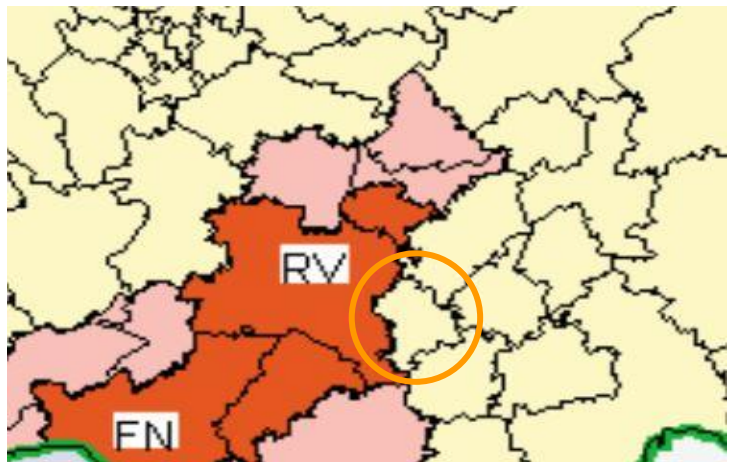
## 5.2.5 Planänderungen

5.2.5.1 Bei der Planänderung vom 10.11.2021 (das Datum der Entwurfsfassung wurde beibehalten) fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 04.05.2022 wie folgt Berücksichtigung.

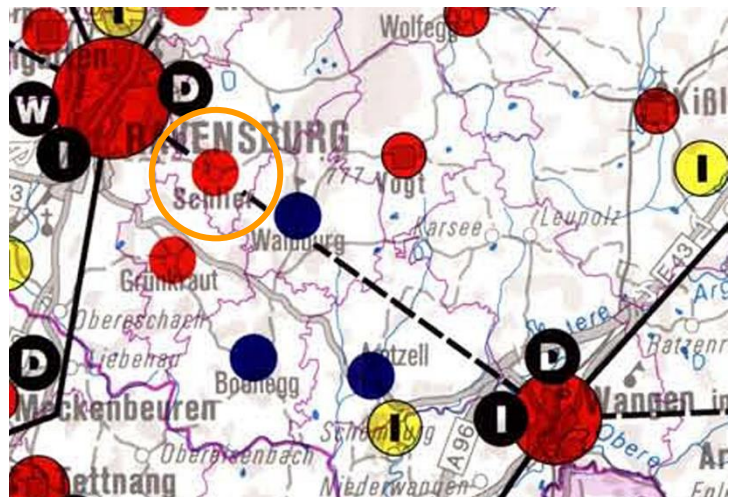
Für die in der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.11.2021 - das Datum der Entwurfsfassung wurde beibehalten) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Das Datum der Entwurfsfassung wird beibehalten. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 04.05.2022 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Landesentwicklungsplan  
Baden-Württemberg  
2002, Karte zu 2.1.1  
"Raumkategorien"; Dar-  
stellung als ländlicher  
Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regi-  
onalplan Bodensee-Ober-  
schwaben, Siedlungs-  
karte, Darstellung als  
Siedlungsgebiet





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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Gullen vom 20.05.2019 sowie erneut in der Versammlung vom 16.12.2020. Der Beschluss wurde am 06.06.2019 in Bodnegg und am 07.06.2019 in Grünkraut, Schlier und Waldburg ortsüblich bekannt gemacht. Der erneute Beschluss wurde am 04.02.2021 in Bodnegg und am 05.02.2021 in Grünkraut, Schlier und Waldburg ortsüblich bekannt gemacht.

Gullen, den .....

.....  
(Katja Liebmann, Verbandsvorsitzende)

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

Die öffentliche Auslegung fand in Bodnegg, Grünkraut und Schlier in der Zeit vom 09.12.2019 bis 16.01.2020 und in Waldburg in der Zeit vom 30.12.2019 bis 29.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2019; Entwurfsfassung vom 25.10.2019; Bekanntmachung am 05.12.2019 in Bodnegg, am 06.12.2019 in Grünkraut und Schlier und am 20.12.2019 in Waldburg) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 15.12.2020 (Billigungsbeschluss vom 16.12.2020; Bekanntmachung am 04.02.2021 in Bodnegg und am 05.02.2021 in Grünkraut, Schlier und Waldburg) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Zudem wurde zu der Entwurfsfassung vom 03.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 16.06.2021; Bekanntmachung am 24.06.2021 in Bodnegg und am 25.06.2021 in Grünkraut, Schlier und Waldburg) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Abschließend wurde zu der Entwurfsfassung vom 10.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 08.12.2021; Bekanntmachung am 13.01.2022 in Bodnegg und am 14.01.2022 in Grünkraut, Schlier und Waldburg) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Gullen, den .....

.....  
(Katja Liebmann, Verbandsvorsitzende)

### 7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.04.2018 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 12.12.2019 (Entwurfssfassung vom 25.10.2019; Billigungsbeschluss vom 18.11.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfssfassung vom 15.12.2020 (Billigungsbeschluss vom 16.12.2020; Anschreiben vom 12.02.2021) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB)

Zudem wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfssfassung vom 03.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 16.06.2021; Anschreiben vom 25.06.2021) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB)

Abschließend wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfssfassung vom 10.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 08.12.2021; Anschreiben vom 14.01.2022) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB)

Gullen, den .....  
(Katja Liebmann, Verbandsvorsitzende)

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 04.05.2022 über die Entwurfssfassung vom 10.11.2021.

Gullen, den .....  
(Katja Liebmann, Verbandsvorsitzende)

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

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

Gullen, den .....  
(Katja Liebmann, Verbandsvorsitzende)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal") ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gullen, den .....

.....

(Katja Liebmann, Verbandsvorsitzende)

## 7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Der 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Schlier ("Wetzisreute-Ost", "Unteres Tal" und "Erweiterung Unteres Tal") 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 .....

.....

(Katja Liebmann, Verbandsvorsitzende)

Plan aufgestellt am: 25.10.2019

Plan geändert am: 15.12.2020

Plan geändert am: 03.05.2021

Plan geändert am: 10.11.2021

Planerin:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Hannah Igel)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers/der Planerin.