



Gemeindeverwaltungsverband Eris- kirch - Kressbronn a.B. - Langenargen

8. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich der geplanten Parkplatzerwei-
terung der Firma Vetter, Gemeinde Lan-
genargen

Entwurf

Fassung 16.02.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



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) 9
5	Begründung – Sonstiges 30
6	Begründung – Bilddokumentation 31
7	Verfahrensvermerke 32

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.5 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der eingangs genannten Fassung hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn a.B. - Langenargen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung der Firma Vetter, Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Nordosten des Hauptortes Langenargen, nördlich der Bahnlinie "Friedrichshafen – Lindau (B)" und erweitert die bereits im Flächennutzungsplan vorhandene Darstellung von öffentlichen Parkflächen (P). Im Süden und Südosten wird der Änderungsbereich durch die Straße "Bildstock" begrenzt. Im Südwesten und Westen liegen die bestehenden Parkplatzflächen der Firma Vetter Pharma-Fertigung GmbH & Co. KG sowie eine Grünfläche an. Nördlich und nordwestlich bildet die "Oberdorfer Straße" (K 7706) die Grenze des Änderungsbereiches. Nordöstlich bestehen Intensivobstanlagen.

3.1.2.2 Innerhalb der Änderung bestehen ebenfalls Intensivobstanlagen sowie im nordwestlichen Teilbereich eine als Ausgleichsmaßnahme zum bestehenden Parkplatz angelegte Streuobstwiese.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1417 (Teilfläche), 1418 (Teilfläche) und 1418/1, Gemarkung Langenargen

3.1.3 Erfordernis der Planung

3.1.3.1 Die Gemeinde Langenargen beabsichtigt, im nördlichen Anschluss an die bestehenden Parkplatzflächen der Firma Vetter im Bereich "Bildstock" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Parkplatzflächen der Firma Vetter Pharma-Fertigung GmbH & Co. KG zu schaffen. Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Grundlage für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die zusätzlichen Stellplatzflächen sind im nordwestlichen Anschluss an die bereits bestehenden Parkplatzflächen im Bereich "Bildstock" im Hauptort Langenargen vorgesehen. Sie sind aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl sowie einer weiteren sich in Planung befindlichen Baumaßnahme erforderlich. Bereits jetzt herrscht, ganz besonders während der Schichtwechselzeiten, ein extrem hoher Parkdruck durch die Mitarbeiter der Firma im öffentlichen Parkraum, da der bestehende Parkplatz bereits jetzt überfüllt ist. Dies wird sich in Zukunft noch weiter erhöhen, da bisher kostenfreie, öffentliche Parkplätze entlang der Bahntrasse nun kostenpflichtig sind. Auch ist die Gemeinde in Abstimmung mit der Firma Vetter, dass bei gemeindlichen Festen/Veranstaltungen, wie u.a. dem Uferfest, Stellplätze zur Unterbringung des Besucherverkehrs genutzt werden könnten.

3.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 3.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.1.4.2 Regionale Grünzüge oder schutzbedürftige Bereiche (Vorrangbereiche) sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 3.1.4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 3.1.4.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.1.5 Standortwahl; Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen der Vorrangflur I

- 3.1.5.1 Vorliegend handelt es sich um die geplante Erweiterung bereits bestehender Parkierungsflächen der Firma Vetter. Die Flächen sind demnach bereits durch die vorhandenen Stellplätze und deren Zufahrten vorgeprägt. Durch deren Erweiterung können die Erschließungsflächen synergetisch genutzt werden. Beim Neubau von Parkierungsflächen an andere Stelle würde die zusätzliche Versiegelung mitunter höher ausfallen. Darüber hinaus ist eine räumliche Nähe der Parkplatzflächen zu den Betriebsflächen der Firma erforderlich.
- 3.1.5.2 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten der erforderlichen Stellplätze durch die Firma Vetter geprüft und abgewogen. In diesem Zuge wurde sich auch mit der Möglichkeit der Umsetzung eines Parkhauses anstelle der Erweiterung des Parkplatzes zur Einschränkung des Flächenverbrauchs auseinandergesetzt. Dies wurde jedoch u.a. daher verworfen, da ein Parkhaus in der geringen Größe gegenüber Flächenstellplätzen wirtschaftlich deutlich schlechter umsetzbar ist. Unter anderem auch durch die Nähe der Bestandsfläche zum Wohngebiet am Wiesenweg ist bei einer Stapelung der Stellplätze in einem Parkhaus mit umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Die Erweiterung des Parkplatzes mit einer zusätzlichen Zufahrt von der "Oberdorfer Straße" würde auch in dieser Hinsicht zu einer deutlichen Entlastung der Anwohner hinsichtlich Verkehrslärm sowie der Verringerung der Verkehrsströme im Bereich "Bildstock", "Öschweg" und "Mühlesch" führen. Des Weiteren müsste für den Bau eines Parkhauses im Vorfeld der bestehende Parkplatz zurückgebaut und dann die Realisierungsmaßnahme gestartet werden, was zur Folge hätte, dass über einen langen Zeitraum kein Parkplatz vorhanden wäre und auch keine alternativen Parkplatzflächen vorliegen. Aus diesen Gründen wurde die Erweiterung wie vorliegenden vorgesehen.
- 3.1.5.3 Die unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich sind der Vorrangflur Wertstufe 1 zugeordnet. Betrachtet man das gesamte Gemeindegebiet von Langenargen, sind rund 85 % der landwirtschaftlichen Flä-

che als Vorrangflur der Stufe 1 ausgewiesen. Ein Ausweichen auf geringwertigere Flächen ist daher und durch die o.a. Gründe nicht umsetzbar bzw. planerisch sinnvoll.

3.1.6 Verkehrsanbindung

- 3.1.6.1 Der auszuweisende Parkplatz ist über die Straße "Bildstock" an die Straße "Krumme Jauchert" angeschlossen, die eine Verbindung zur "Oberdorfer Straße" (K 7706) darstellt. Über diese besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 31 und weiterführend an die Autobahn A 96. Der geplante Parkplatz ist somit gut an das Verkehrsnetz angebunden.
- 3.1.6.2 Zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung ist in Prüfung und Abstimmung, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen eine Anbindung an die "Oberdorfer Straße" (K 7706) erfolgen kann. Dies wäre sinnvoll, um den Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich des Gewerbegebietes "Bildstock" zu verringern. Finale Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung noch nicht vor.
- 3.1.6.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den unmittelbar südlich angrenzenden Bahnhof Langenargen mit Zugverbindungen nach Friedrichshafen und Lindau (B) sowie durch die Bushaltestelle "Langenargen-Bahnhof" mit Linien nach Tettwang und Friedrichshafen gegeben.
- 3.1.6.4 Fahrradwege und Fußwege sind im Bereich der Straße "Bildstock" sowie die entlang der Bahngleise verlaufenden Erschließungswege vorhanden.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

- 3.2.1.1 Die Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch - Kressbronn a.B. - Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im nordwestlichen Bereich werden diese zudem durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) überlagert. Da diese Darstellung der vorgesehenen Umsetzung von Parkplatzflächen widersprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 3.2.1.2 Darüber hinaus quert den Bereich die Darstellung einer unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung. Entlang der "Oberdorfer Straße" (K 7706) ist zudem "Ortsrandbegrünung und Durchgrünung" dargestellt.

3.2.2 Inhalt der Änderung

- 3.2.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird fortführend eine private Parkfläche (P) in Planung dargestellt. Die Ausweisung von öffentlichen Parkplatzflächen (P) im Flächennutzungsplan entspricht der gängigen Praxis zur Darstellung von reinen Stellplatzflächen ohne die vorgesehene Umsetzung

von Hochbauten in Flächennutzungsplänen. Dabei ist es unerheblich, ob diese Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dann einer privaten Nutzung zugeführt werden oder nicht. Entsprechend wurde die Systematik der Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan als öffentlichen Parkplatzflächen (P) gewählt und diese wird im Rahmen der Änderung entsprechend fortgeführt.

- 3.2.2.2 Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) entfällt. Die erforderlichen Ersatzausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und entsprechend über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
- 3.2.2.3 Die Darstellungen der querenden, unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung sowie die entlang der "Oberdorfer Straße" (K 7706) dargestellte "Ortsrandbegrünung und Durchgrünung" werden unverändert übernommen.

4

Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung der Firma Vetter, Gemeinde Langenargen (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung der Firma Vetter, Gemeinde Langenargen werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), einem Bebauungsplan zugeordnet" in Zukunft als "Öffentliche Parkfläche (Planung)" dargestellt.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) sowie Intensivobstplantage zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet im nordöstlichen bebauten Bereich der Gemeinde Langenargen. Nordöstlich an den Änderungsbereich schließen weitere Intensivobstplantagen an, südlich führt die Straße "Bildstock" vorbei, südwestlich befindet sich bereits ein großer Stellplatz, westlich an die Streuobstwiese grenzt Grünland an. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Kreisstraße "K7706".

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung weiterer Stellplätze zur Deckung des Bedarfes der Firma Vetter.

4.1.1.4 Für den 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung der Firma Vetter, Gemeinde Langenargen 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.

4.1.1.5 Der Änderungsgeltungsbereich des Flächennutzungsplanes beträgt insgesamt 0,47 ha.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

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 der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 29.08.2019):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen als "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), einem Bebauungsplan zugeordnet" dargestellt. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Nr. 8323-311) befindet sich circa 635 m südöstlich des Änderungsgebietes entlang des "Mühlkanals Langenargen". Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung sowie der Entfernung besteht kein funktioneller Zusammenhang zum Änderungsbereich. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben wird daher ausgeschlossen.

Teilgebiete des FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341) befinden sich in einer Entfernung von 715 m bzw. 800 m südlich bzw. südwestlich zum Änderungsgebiet im Uferbereich des Bodensees sowie 1,25 km nördlich beim Ortsteil Tuniswald. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung (Richtung Bodensee) sowie der Entfernung (Richtung Tuniswald) besteht kein funktioneller Zusammenhang zum Änderungsbereich. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben wird daher ausgeschlossen.

Das Vogelschutzgebiet "Eriskircher Ried" (Nr. 8323-401) befindet sich ca. 1,6 km nordwestlich des Änderungsbereiches an der Mündung der "Schussen" in den Bodensee bei Eriskirch. Aufgrund der Entfernung wird eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen.

Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- In einem Umkreis von circa 500 m befinden sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "FFH-Mähwiese an L334 N Langenargen III" (Nr.: 3-8323-435-0060) sowie "Mähwiese im Mittleren Gewand in Langenargen" (Nr.: 3-8323-435-0049), welche zusätzlich als FFH-Mähwiese ausgewiesen sind.

Eine Beeinträchtigung dieser und weiterer umliegender Biotope durch das Vorhaben ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

- Flächen des landesweiten Biotopverbundes befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.
- Die Intensivobstplantage innerhalb des Änderungsbereiches hat keinen großen Lebensraumwert und stellt daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor dar.
- Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich eine Streuobstwiese, die im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme angelegt wurde. Des Weiteren grenzen nördlich an die Obstplantage zwei junge Esskastanien an. Gehölze können prinzipiell eine Verbundstruktur darstellen. Aufgrund der allerdings eher isolierten Lage zwischen Straße, Intensivobstplantagen, Parkplatz, Intensivgrünland sowie dem Gewerbe- und Wohngebiet in unmittelbarer Umgebung, ist die Nutzung der Strukturen als Trittsteine bereits jetzt nur eingeschränkt möglich. Eine besondere Verbundfunktion wird daher ausgeschlossen.

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

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

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§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.

Lebensräume

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich zum größten Teil um eine Obstplantage (nordwestlicher und südlicher Bereich). Aufgrund der intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln) ist die Artenvielfalt gering.
- Den nordöstlichen Teilbereich nimmt eine Streuobstwiese ein, welche im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme angelegt wurde. Diese besteht aus neun Gehölzen auf Extensivgrünland mit mittlerer Artenvielfalt. Der Bestand ist zu klein um als geschützter Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG zu gelten.
- Weitere Gehölze (zwei junge Esskastanien) befinden sich am nördlichen Rand der Intensivobstplantage.

- Eine Vorbelastung erfährt das Änderungsgebiet durch die intensive Nutzung auf den weiteren östlich angrenzenden Obstplantagen, die nördlich verlaufende Kreisstraße und die Lage in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes durch Schadstoffeinträge, Lärm und optische Störungen/Irritationen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe (Obstplantage) bis mittlere (Streuobstwiese) Bedeutung für das Schutzgut zu.

Arten

- Um zu prüfen, ob im zu ändernden Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 04.12.2025 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 04.12.2025)
- Während der Begehung konnten einige Kohl- und Blaumeisen in der Obstplantage beobachtet werden. Jegliche innerhalb des Änderungsgebiets liegenden Gehölze wiesen jedoch keine Nester oder geeignete Baumhöhlen auf.
- Benachbarte Bäume westlich der Obstbäume sowie südlich der intensiv genutzten Grünfläche (s. Luftbild, orange) wiesen geeignete Höhlen für Vögel auf. Diese Bäume sind durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten.
- Jegliche innerhalb des Änderungsgebiets liegenden Gehölze wiesen keine für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder Spalten auf.
- Benachbarte Bäume westlich der Obstbäume sowie südlich der intensiv genutzten Grünfläche wiesen geeignete Strukturen für Fledermäuse auf. Diese Bäume sind durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten.
- Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. streng geschützter Insektenarten) sind habitatbedingt auszuschließen.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Änderungsgebiet zur Einheit der Hasenweiler-Schotter.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungendmoräne zu erwarten. Aus den sandig-lehmigen Terrassensedimenten auf Schotter haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp mäßig tiefe Parabraunerden (U 76) entwickelt.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine sehr hohe Bedeutung (4,0) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine hohe Bedeutung (3,17) zu.
- Den Boden im Änderungsgebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Änderungsgebiet nicht vor.
- Für das Änderungsgebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Änderungsgebiet werden landwirtschaftlich (Obstbau) genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Gemäß digitaler Flurbilanz der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichem Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) handelt es sich bei den Flächen im Änderungsgebiet um eine Vorrangflur. Dies trifft allerdings auf nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen des Gemeindegebietes zu.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 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. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebiets 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 Änderungsgebiet führt.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebiets 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 anfallende Niederschlagswasser versickert ungehindert über die belebte Bodenzone.
- Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Aufgrund der Topografie und der geringen Flächengröße der Änderung ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.
- Das Änderungsgebiet liegt in keiner Gefahrenflächen für extreme Hochwasserereignisse.

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.

- Das Klima im Änderungsgebiet ist durch hohe Niederschläge und mittleren Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10.3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.470 mm relativ hoch (climate-data).
- Bei dem zu ändernden Bereich handelt es sich um eine Freifläche, auf der sich Kaltluft bilden kann. Die vorkommenden Gehölze sorgen zudem für die Bildung von Frischluft. Der Fläche kommt keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund der ebenen Lage nicht ausbilden. Daher besteht keine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Das Änderungsgebiet ist vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Größere Gewerbegebiete oder übergeordnete Verkehrswege, die zu einer relevanten Anreicherung von Luftschadstoffen führen könnten, befinden sich östlich der zu ändernden Fläche und tragen somit zu einer erhöhten Vorbelastung bei. Darüber hinaus wirkt sich die nördlich angrenzende Kreisstraße K 7706 auf das Änderungsgebiet aus und führt ebenfalls zu einer zusätzlichen Erhöhung der Schadstoffbelastung.
- Durch die innerhalb des Änderungsgebiets gelegenen sowie die nördlich angrenzenden Intensivobstbestände wirkt eine Pestizidbelastung auf das Änderungsgebiet ein.

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

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 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.

- Das Änderungsgebiet gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur Großlandschaft "Voralpines Moor- und Hügelland" (Nr. 3) und innerhalb dieser zum Naturraum "Bodenseebecken" (Naturraum-Nr. 31).
- Die Fläche weist ein ebenes Geländere Relief auf. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei direkt vorbei. Die angrenzende Straße kann dennoch durch die ortsansässige Bevölkerung und durch den Tourismus zur Naherholung zu Fuß oder mit dem Rad genutzt werden.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht exponiert, ist aber von den angrenzenden Straßen im Norden und Süden her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht exponiert, ist jedoch von den angrenzenden Straßen im Norden und Süden gut einsehbar und besitzt aufgrund seiner Lage am Ortsrand eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild.

Dem Änderungsgebiet 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 Grünlandflächen haben als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Bedeutung für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Wanderwege führen am Gebiet nicht direkt vorbei. Die angrenzenden Straßen können dennoch durch die ortsansässige Bevölkerung und durch den Tourismus zur Naherholung zu Fuß oder mit dem Rad genutzt werden. Dabei kommt der Fläche, aufgrund der natürlichen Strukturen, ein wichtiger Beitrag für die Naherholung zu.
- Durch die innerhalb des Änderungsgebiets gelegenen sowie die nördlich angrenzenden Intensivobstbestände wirkt eine Pestizidbelastung auf das ein.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebiets keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.112 kWh/m². Demnach sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsgebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 105 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgas austritt. Artesisch gespanntes Grundwasser ist möglich.

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 Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt das Intensivobst als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Auch die bestehende Ausgleichsfläche, auf welcher sich neun Obstbäume befinden, bleibt erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund 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 Luftaustauschbahnen 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, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung 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 Intensivobstnutzung), 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; 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 noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund 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 Nichtdurchführung 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 Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

Lebensräume

- Der Lebensraum der im Bereich der Intensivobstbestände sowie der bestehenden Streuobstfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die

Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Das genaue Ausmaß ist jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend zu beurteilen, da die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird. Da das Änderungsgebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

- Durch die Zerstörung einer ehemaligen Ausgleichsfläche gilt es auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und dem Erstellen der dafür nötigen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung das entstehende Timelag für den Verlust an Lebensraum mitzubersichtigen. Dieses beträgt 3% pro Jahr an Zunahme an Wertigkeit seit Anlage der Streuobstwiese.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es wird empfohlen, im Bereich der voraussichtlichen Parkflächen abschnittsweise Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierfür wird die Verwendung standortheimischer Gehölzarten durch die Festsetzung einer Pflanzliste empfohlen. Dies verbessert das Lebensraumangebot insbesondere für Kleinlebewesen und Vögel, da einheimische Pflanzen die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden. Zudem trägt eine Durchgrünung durch Baumpflanzungen zu einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild bei und reduziert die Aufheizung der Fläche. Zum Schutz nachtaktiver Insekten soll darauf hingewiesen werden, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden sollen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht.

Nach Betrachtung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Arten

- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 04.12.2025, aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Änderung einbezogen
- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Um indirekte Beeinträchtigungen auf potenzielle Jagdhabitats von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, wird empfohlen die Außenbeleuchtung des Parkplatzes so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Empfohlen wird

des Weiteren die Verwendung (nach unten) gerichteter Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölze in der Umgebung verhindern.

- Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich von Baukörpern 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. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche als neue Parkfläche, wird es voraussichtlich zu einer großflächigen Versiegelung der Fläche kommen.
- Von der Änderung ist eine Freifläche in einer Größenordnung von etwa 0,47 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege, zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente), welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet und verbindlich festgesetzt werden, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet

werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Im Bezug auf vorkommende Altlasten, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass nach Ende der Bauarbeiten die Anforderungen an ein gesundes Wohnen und Arbeiten erfüllt werden. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Soweit eine Beteiligung im Genehmigungsverfahren nicht vorgesehen ist, ist mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung der Fachbehörde über die zuvor erfolgte Abstimmung der Baumaßnahme vorzulegen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur durch nachweislich schadstofffreien Untergrund erfolgen.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die geplante Bebauung mit einem neuen Parkplatz führt zu einer Versiegelung von etwa 0,47 ha offenen Bodens. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da bei einer Berücksichtigung des zukünftigen Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das genaue Ausmaß ist jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abschließend zu beurteilen, da die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es wird empfohlen, für Stellplätze und untergeordnete Wege nur wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge zuzulassen, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung

kommen, nur zugelassen werden, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen, welches den Umgang mit dem auftretenden Niederschlagswasser auf der Fläche beschreibt und verbindlich regelt.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Aufgrund der überwiegend ebenen Geländelage ist nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte jedoch auf mögliche Überflutungsereignisse durch Starkregen hingewiesen werden.

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):

- Die Kalt- und Frischluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die geplante Bebauung wird insgesamt die Wärmeabstrahlung, insbesondere in den Sommermonaten, begünstigt. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs sind trotz der großflächigen Versiegelung nur begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Diese können durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung weiter reduziert werden, sodass insgesamt lediglich geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten ist.
- Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des zu ändernden Bereichs nicht zu erwarten. Im Bereich des Parkplatzes ist jedoch mit geringfügig erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase zu rechnen.
- Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte empfohlen werden, im Bereich der voraussichtlichen Parkflächen abschnittsweise Baumpflanzungen vorzunehmen. Dies reduziert die Aufheizung der Fläche, filtert Schadstoffe aus der Luft und trägt zur Frischluftproduktion bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen

der Entwässerungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können durch die Umsetzung von Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung eines neuen Parkplatzes erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Streuobstfläche sowie das Intensivobst verloren geht und der bisherige Ortsrand verschoben wird.
- Der Effekt soll durch die Festsetzung abschnittsweise vorzunehmender Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermindert werden. Die festzusetzende Pflanzliste soll dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Änderungsgebietes an die Landschaft zu erreichen.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Parkplätze wird die Parksituation vor Ort verbessert, was zu einer Entlastung der Bevölkerung führen kann und damit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat.
- Durch die Änderung der Fläche sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da die Fläche bislang keine wesentliche Funktion für die Erholung der Anwohner erfüllt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll das Ausmaß möglicher negativer Auswirkungen weiter reduziert werden. Es wird empfohlen, im Bereich der voraussichtlichen Parkflächen abschnittsweise Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierfür wird die Verwendung standortheimischer Gehölzarten durch die Festsetzung einer Pflanzliste empfohlen. Dies verbessert die Durchgrünung des Änderungsbereichs, reduziert die Aufheizung der Fläche, filtert Schadstoffe und trägt in geringem Umfang zur Frischluftproduktion bei.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- 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 aufgrund 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) zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die 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".
- Durch die zeitweise nächtliche Beleuchtung kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Bebauung und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, wird empfohlen, eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufzunehmen.
- Die durch die verbindliche Bauleitplanung vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 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 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.

- 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):

- 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 wird der nachfolgende Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe regeln, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund 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

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 Änderung 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.

- Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Parkfläche ist der Einsatz von regenerativen Energien nicht vorgesehen.

- 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 führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen 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 Änderungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.
- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung der voraussichtlichen Parkflächen durch abschnittsweise Baumpflanzungen
 - Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (als Festsetzung von Pflanzlisten; Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (als planungsrechtliche Festsetzung; Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur, wenn diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen den Kontakt mit Niederschlagswasser abgeschirmt werden (als planungsrechtliche Festsetzung; Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (als planungsrechtliche Festsetzungen; Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften; Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur von weniger als 2.700 K, einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m sowie Gehäusen mit einer Betriebstemperatur von höchstens 40 °C (als bauordnungsrechtliche Bauvorschrift; Schutzgut Arten und Lebensräume)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung von Parkflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

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

4.2.5.1 Standortalternativen:

Für den zu ändernden Bereich bestanden seitens des Vorhabenträgers konkrete Anfragen. Zudem grenzt das Vorhaben unmittelbar an bestehende Parkflächen an und dient deren Erweiterung. Eine Erweiterung an anderer Stelle ist aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund 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 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 November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

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 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

4.3.2.1 Die Gemeinde Langenargen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

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

4.3.3.1 Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung der Firma Vetter, Gemeinde Langenargen werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), einem Bebauungsplan zugeordnet" in Zukunft als "Öffentliche Parkfläche (Planung)" dargestellt.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) sowie Intensivobstplantage zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet im nordöstlichen bebauten Bereich der Gemeinde Langenargen. Nordöstlich

an den Änderungsbereich schließen weitere Intensivobstplantagen an, südlich führt die Straße "Bildstock" vorbei, südwestlich befindet sich bereits ein großer Stellplatz, westlich an die Streuobstwiese grenzt Grünland an. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Kreisstraße "K7706".

- 4.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Änderungsgebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Änderung beeinträchtigt werden.

In einem Umkreis von circa 500 m befinden sich die gemäß § 30 BNatSchG kartierten Biotope „FFH-Mähwiese an der L 334 nördlich Langenargen III“ (Nr. 3-8323-435-0060) sowie „Mähwiese im Mittleren Gewand in Langenargen“ (Nr. 3-8323-435-0049), die zusätzlich als FFH-Mähwiesen ausgewiesen sind. Eine Beeinträchtigung dieser sowie weiterer umliegender Biotope durch das Vorhaben ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau“ (Nr. 8323-311) befindet sich circa 635 m südöstlich des Änderungsgebietes entlang des Mühlkanals Langenargen. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung sowie der Entfernung besteht kein funktionaler Zusammenhang zum Änderungsbereich. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben wird daher ausgeschlossen.

Teilgebiete des FFH-Gebietes „Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen“ (Nr. 8423-341) befinden sich in einer Entfernung von etwa 715 m beziehungsweise 800 m südlich beziehungsweise südwestlich zum Änderungsgebiet im Uferbereich des Bodensees sowie rund 1,25 km nördlich beim Ortsteil Tuniswald. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung in Richtung Bodensee sowie der Entfernung in Richtung Tuniswald besteht kein funktionaler Zusammenhang zum Änderungsbereich. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben wird daher ausgeschlossen.

Das Vogelschutzgebiet „Eriskircher Ried“ (Nr. 8323-401) befindet sich etwa 1,6 km nordwestlich des Änderungsbereiches an der Mündung der Schussen in den Bodensee bei Eriskirch. Aufgrund der Entfernung wird eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen.

- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung
- 4.3.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.
- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche 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 Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 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

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Regio Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes 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

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan

5.1 Erschließungsrelevante Daten**5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Änderungs-Geltungsbereiches: 0,47 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Öffentliche Parkflächen (P) in Planung	0,33 ha
Fläche für die Landwirtschaft mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	Öffentliche Parkflächen (P) in Planung	0,14 ha

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss: Abwasserzweckverband Kressbronn a. B.-Langenargen

5.1.2.2 Wasserversorgung durch: gemeindliche Frischwasserleitungen

5.1.2.3 Stromversorgung durch: Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG

5.1.2.4 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH

5.1.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Bodenseekreis

Blick von Süden auf den nördlichen Zufahrtsbereich des bestehenden Parkplatzes; im hinteren Bildbereich die ange-dachten Erweiterungs-flächen im Änderungs-bereich



Blick von Südosten entlang des bestehenden Parkplatzes (linker Bild-bereich); im rechten Bildbereich die ange-dachten Erweiterungs-flächen im Änderungs-bereich



Blick von Nordwesten im Bereich "Oberdorfer Straße" auf den Änderungs-bereich im Bereich des dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn a.B. - Langenargen vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

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 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn a.B. - Langenargen vom über die Entwurfsfassung vom

Kressbronn a.B., den
(Bgm. Aigner, Verbandsvorsitzender)

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

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

Kressbronn a.B., den
(Bgm. Aigner, Verbandsvorsitzender)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung der Firma Vetter, Gemeinde Langenargen ist rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kressbronn a.B., den
(Bgm. Aigner, Verbandsvorsitzender)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 16.02.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung
Landschaftsplanung

Dipl.-Geogr. U. Dintzer
B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz M. Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Geogr. U. Dintzer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.