
Begründung

Vorentwurf

18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche „GE Hoßkircher Straße II“ in der Gemeinde Königseggwald

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Überörtliche Planung
3. Standortalternativenprüfung
4. Änderung des Flächennutzungsplans
5. Angaben zum Plangebiet
6. Umweltverträglichkeit
7. Hinweise

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss 22.12.2022) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Gewerbeflächen am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Königseggwald geschaffen werden.

Es liegen konkrete Anfragen ortsansässiger Gewerbetreibender nach gewerblichem Bauland vor. Im bestehenden Gewerbegebiet „GE Hoßkircher Straße“ sind inzwischen alle Baugrundstücke bebaut bzw. für Betriebserweiterungen verplant. Da es in der Gemeinde sonst keine Gewerbeflächen gibt, ist die Ausweisung neuer Flächen zwingend notwendig.

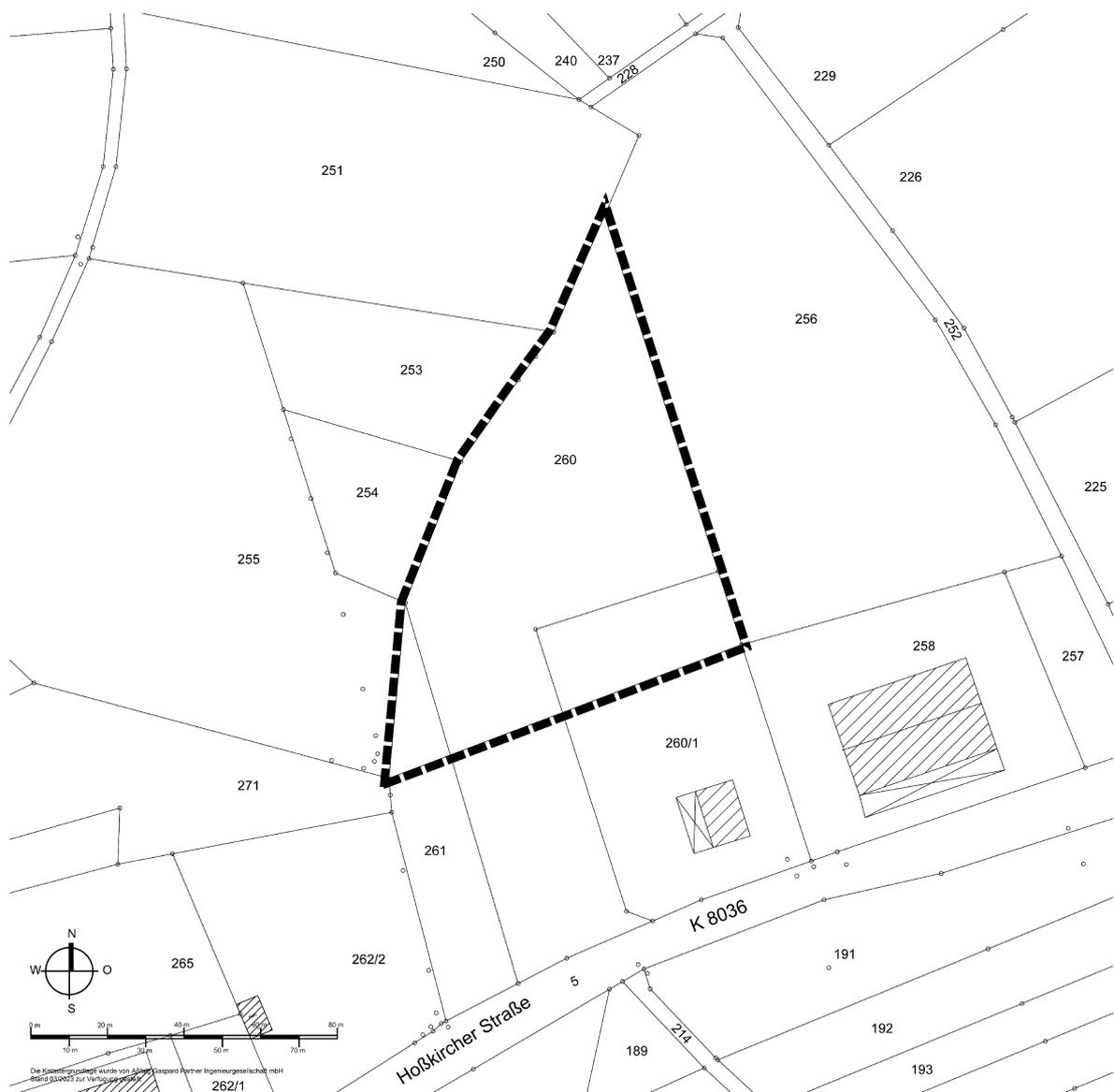
Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes, weil bisher nur etwa 0,65 ha der ca. 1,3 ha großen Gewerbegebietsfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind.

Für die Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 0,69 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 260 (teilweise), 260/1 (teilweise) und 261 (teilweise). Die Grundstücke liegen an der Hoßkircher Straße, welche als überregionale Straße Königseggwald mit Hoßkirch im Osten verbindet.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie im Südosten ein landwirtschaftlicher Schuppen an. Im Westen grenzen der Eisweiher und das geschützte Biotop „Eisweiher Königseggwald“, sowie im Süden ein Blockheizkraftwerk und bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche südlich des Plangebiets ist zusammen mit dem Plangebiet der vorliegenden 18. Änderung des Flächennutzungsplans Bestandteil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „GE Hoßkircher Straße II“. Etwa 60 m südlich verläuft die Kreisstraße K 8036 (Hoßkircher Straße). Das Gelände fällt in Richtung Norden leicht ab. Die Fläche wird heute als Ackerland genutzt und ist frei von Bäumen und Gestrüpp.

Der Abstand des Plangebiets zum nächstgelegenen Gebäude mit Wohnnutzung am Lerchenweg (Haus Nr. 25) beträgt ca. 120 m.

Das Plangebiet der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



2. Überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Königseggwald dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben 2020 (Satzungsbeschluss 25.06.2021) sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellung enthalten. Es stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der im derzeit noch gültigen Regionalplan 1996 ausgewiesene schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft entspricht der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes „Untere Wiesen“ (WSG-Nr.: 436063, Zone III und III A vom 03.12.2003). Der Bebauungsplan weist entsprechend auf die Lage innerhalb des Schutzgebietes und die Einhaltung der entsprechenden Rechtsverordnung hin.

3. Standortalternativenprüfung

Das Gewerbegebiet dient ansässigen Unternehmen zur Erweiterung und wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich.

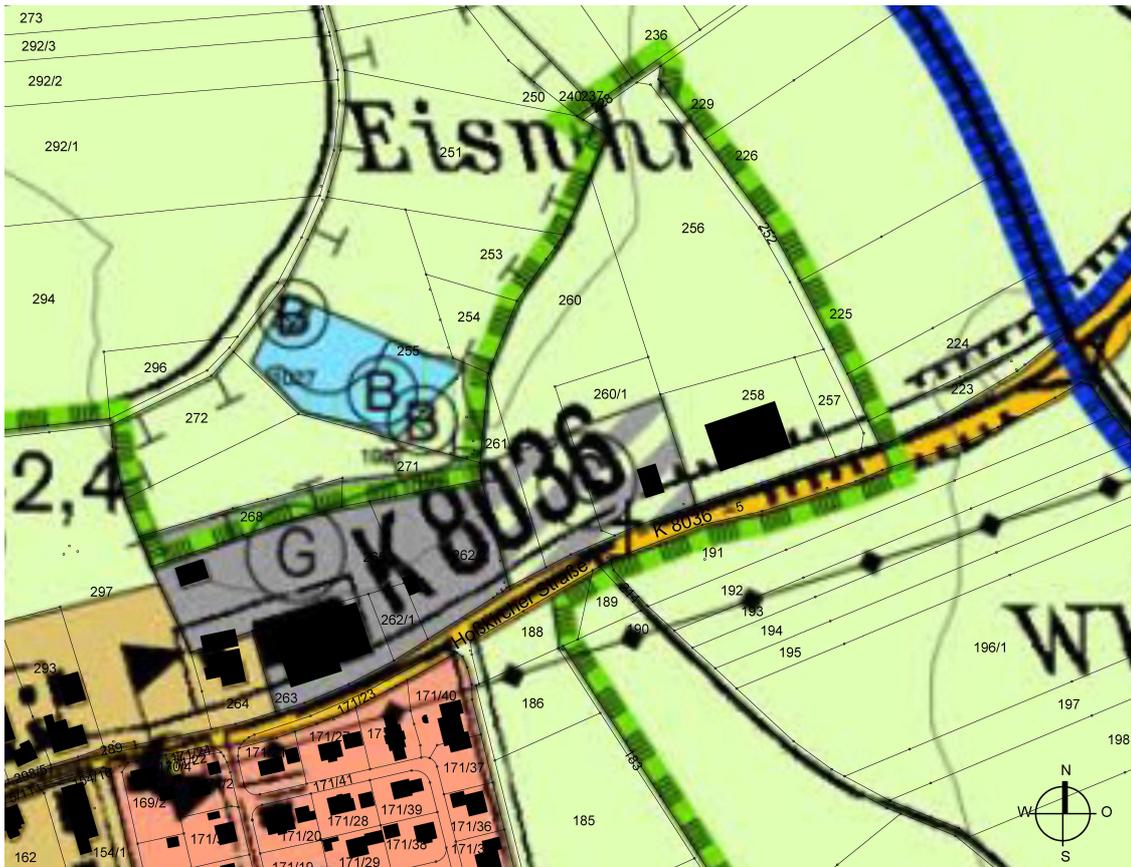
4. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Teile der Flst. Nr. 260, 260/1 und 261. Die Abgrenzung entspricht dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „GE Hoßkircher Straße II“. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.12.2022 gefasst.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Altshausen ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,69 ha. Die Fläche befindet sich im Nordosten von Königseggwald. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie südöstlich ein landwirtschaftlicher Schuppen an. Westlich grenzen der Eisweiher und das geschützte Biotop „Eisweiher Königseggwald“, sowie südlich ein Blockheizkraftwerk und bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Fläche südlich des Plangebiets ist zusammen mit dem Plangebiet der vorliegenden 18. Änderung des Flächennutzungsplans Bestandteil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „GE Hoßkircher Straße II“. Etwa 60 m südlich verläuft die Kreisstraße K 8036 (Hoßkircher Straße). Das Gelände fällt in Richtung Norden leicht ab. Die Fläche wird heute als Ackerland genutzt und ist frei von Bäumen und Gestrüpp.



Auszug rechtswirksamer FNP 2020 GVV Altshausen



18. Änderung FNP 2020 GVV Altshausen

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht

Zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt und die Umweltbelange abgearbeitet.

Aus dem Bericht vom 19.10.2023 wird zu den einzelnen Schutzgütern auszugsweise folgendes zitiert:

„Mensch/ Gesundheit

Es sind keine Überschreitungen von Richt-, Grenz- und Orientierungswerte des Lärm- und Immissionsschutzes zu erwarten.

Boden

Es sind Böden mit mittlerer bis hoher Bedeutung betroffen. Aufgrund der Versiegelung durch die geplante Bebauung kommt es zur Neuversiegelung natürlicher Böden.

Grundwasser

Durch die Neuversiegelung kann das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Das anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und sofern möglich versickert. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt.

Bei Beachtung der Wasserschutzgebietverordnung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffe zu erwarten.

Oberflächengewässer

Es kommt zu einer Versiegelung von Flächen innerhalb des Einzugsgebiets des Eisweihers. Ein Hydrogeologisches Gutachten ist erforderlich Es ist von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Klima/Luft

Für die Zukunft sind zusätzliche Wärmebelastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, der Dauer und Intensität an Sommer- und Hitzetagen. Mit Überbauung der Moorböden im Westen des Geltungsbereichs geht deren Funktion als Treibhausgas-Senke verloren. Es können Maßnahmen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen und Betroffenheit von Treibhausgassenken sowie gegen die Auswirkungen von extremer Hitze notwendig werden.

Durch die geplante Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Verlust von Biotoptypen mit geringer Bedeutung: Ackerfläche

Konflikte mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG:

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust von Revieren der Feldlerche durch die Kullissenbildung. CEF-Maßnahmen mit mittlerem Aufwand sind notwendig.

Es kann zu Beeinträchtigungen von Amphibien kommen. Dies ist im Zuge der Bauleitplanung zu prüfen.

Landschaftsbild und Erholung

Sichtachse Oberweiler - Königseggwald betroffen.

Von den Radwegen entlang des Gebiets ist eine visuelle Veränderung durch das geplante Gewerbegebiet wahrnehmbar.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ragt spornartig in die Landschaft, die zukünftige Bebauung ist dort visuell nicht in die bestehende Bebauung eingebunden. Durch eine Eingrünung sind die Auswirkungen zu minimieren.

Kultur-/ Sachgüter

Keine zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Fläche

Durch das Gewerbegebiet kommt es zu einer Umwandlung der Flächennutzung. Es kommt zu einer Versiegelung durch Betriebsgebäude, Wege und sonstige Befestigungen.

Besondere naturschutzrechtliche Prüfungen

Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung § 34 BNatSchG

Nicht erforderlich

Artenschutzrechtliche Prüfung §44 BNatSchG

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der oben aufgeführten Beeinträchtigungen

Vermeidung von Konflikten mit Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt:

- vorgezogene Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche
- Vogelkollisionsschutz
- Beschränkung der Beleuchtung
- Maßnahmen zum Schutz von Amphibien

Minderung von Konflikten mit Landschaftsbild und Erholung:

- Eingrünung des Gewerbegebiets

Vermeidung und Minderung von Konflikten mit Boden und Wasser:

- Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Zufahrten, Stellplätze und Wege

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

- Auftrag von Oberboden auf einer Ackerfläche“

6.2 Artenschutz

Auf der Ebene des Bebauungsplans wurde zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebiets eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben. Im Ergebnis der Untersuchung kann es durch die Neubebauung im Bereich des Plangebiets zu folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen:

„Offenlandbrüter

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung der bestehenden Kulisse ins Offenland. Es ist anzunehmen, dass die Flächen bis zu einem Abstand von 100 m zum Baugebiet nicht mehr als Lebensraum der Feldlerche genutzt werden und auch bis 150 m noch Beeinträchtigungen des Habitats bestehen. Dadurch entsteht ein Verlust von ca. 1,36 ha Lebensraum der die Feldlerche. Verrechnet mit der Feldlerchen-Dichte von 2,3 Brutpaare je 10 ha ergibt sich daraus rechnerisch ein Verlust von ca. 0,3 Feldlerchen-Revieren. Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurde ein Revier der Feldlerche in einem Abstand von 90 m zum Geltungsbereich festgestellt. Es ist von einer Verschiebung oder Aufgabe dieses Reviers auszugehen. Die weiteren Revierzentren liegen in einem Abstand von mind. 160 m zum Geltungsbereich. Für diese sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es kommt zur Verschiebung oder zur Aufgabe von mind. einem Revier der Feldlerche. Zur Vermeidung des Eintretens des Beschädigungsverbotes sind Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche zu treffen. Hierzu ist die Anlage eines Blühstreifens im Umfang von 3000 m² notwendig. Die Maßnahmenfläche wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Fledermäuse

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch die geplante Bebauung ist eine Erhöhung des Licht- und Lärmpegels zu erwarten, hierdurch kann es zu Störungen von Fledermäusen kommen, welche in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten jagen. Durch Beschränkungen der Beleuchtung können die Störungen reduziert werden. Da nicht von einer essenziellen Bedeutung des Gebiets als Jagdhabitat ausgegangen wird, sind keine Störungen zu erwarten, welche eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zur Folge haben.“

7. Hinweise

Altlasten

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Ravensburg zu informieren.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Erdaushub

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Denkmalschutz - Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Untere Wiesen" (Weitere Schutzzone, Zone III / III A). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Auftrag von Oberboden auf Ackerflächen

Zur Vermeidung von schädlichen Verdichtungen und Gefügeveränderungen sind folgende Anforderungen der DIN 19731 beim Bodenauftrag einzuhalten:

- Der Bodenauftrag darf nur bei trockener Witterung und trockenen Böden (halbfeste Konsistenz nach DIN 19682-5) erfolgen
- Die Auftragsmächtigkeit beträgt maximal 20 cm
- Die Bodenart des aufzubringenden Bodenmaterials sollte möglichst der Bodenart des zu verbessernden Bodens entsprechen
- Der Boden darf nicht mit Radfahrzeugen (außer auf Baustraßen, die anschließend zurückzubauen sind) befahren werden
- Der Bodenauftrag sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung erfolgen
- Im Anschluss an den Bodenauftrag ist die Bodenfläche umgehend einzuebnen

Darüber hinaus sind folgende Vorgaben der DIN 19639 zu beachten:

- Einsatz bodenschonender Baugeräte und Techniken (beetartiger oder streifenweiser Auftrag mittels Raupenbagger, kein Befahren mit Radfahrzeugen außer auf Baustraßen)
- Herstellung eines durchwurzelbaren und wasserdurchlässigen Bodens ohne schädliche Bodenverdichtung

Bei der Bewirtschaftung in den Folgejahren ist zur Wiederherstellung und Sicherung der Gefügestabilität die Nachsorge nach DIN 19731 bzw. eine Zwischenbewirtschaftung nach DIN 19639 vorzusehen. Diese sieht u.a. als erste Folgekultur den Anbau von mehrjährigen, intensivwurzelnden Pflanzen (z. B. Leguminosen und Saatmischungen mit Leguminosenanteil) für die Dauer von drei Jahren vor. Nach dem dritten Jahr ist eine Ackernutzung möglich, wobei der Anbau von Feldfrüchten mit hoher Bodenbeanspruchung (z. B. Hackfrüchte wie Kartoffeln, Zuckerrüben) möglichst lange unterbleiben sollte. Bevorzugt soll keine Futternutzung, sondern regelmäßiges Mulchen des Aufwuchses erfolgen, um Humusaufbau und Gefügebildung zu fördern und Verunkrautung zu vermeiden. Die Bodenbearbeitung und Erntetechnik sind unter dem Aspekt einer möglichst hohen Bodenschonung auszuwählen und durchzuführen.

Treten trotz der Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen Bodenverdichtungen und als Folgeerscheinung Vernässungen auf, welche auch aufgrund des entstandenen Schichtwechsels („Porensprung“) entstehen können (DIN 19731), sind Maßnahmen zur Beseitigung der Beeinträchtigungen nach DIN 19639 zu ergreifen. Diese beinhalten neben den biologischen Maßnahmen zur Zwischenbewirtschaftung auch technische Tiefenlockerungsmaßnahmen des Unterbodens (i. d. R. 30 cm bis > 100 cm unter GOK). Hierbei sind in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen geeignete Geräte wie z. B. Abbruchlockerer, Stechhublockerer oder Tiefengrubber zu verwenden. Für die Lockerung des Oberbodens können alle gängigen landwirtschaftlichen Geräte zur Bodenbearbeitung (Grubber, Pflug, Fräse) eingesetzt werden. Bei der Auswahl der Maßnahme sind die Lockerungsfähigkeiten des Bodens und dessen Feuchtezustand zu berücksichtigen.

Reutlingen, den 09.11.2023

Altshausen, den 09.11.2023

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Patrick Bauser
Verbandsvorsitzender