

Gemeindeverwaltungsverband Altshausen

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte 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 9
5	Begründung – Sonstiges 31
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 32
7	Begründung – Bilddokumentation 33
8	Verfahrensvermerke 34

- 1.1 Baugesetzbuch** (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)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 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 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 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 Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen in öffentlicher Sitzung am 06.07.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick" festgestellt.

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

3.1.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Hauptortes der Gemeinde Eichstegen.

3.1.1.2 Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die parallel erfolgende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick" zu ermöglichen.

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Darstellungen**

3.1.2.1 Südlich des Änderungsbereiches verläuft die "Raungasse", südöstlich die Kreisstraße K 7962 (hier: "Hangener Straße"). Im Nordosten und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten des Änderungsbereiches befindet sich eine Streuobstwiese mit lockerem Bestand. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine bis November 2020 gewerblich genutzte Fläche (ortsansässige Schreinerei). Die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Gebäude wurden bei einem Brand zerstört. Ebenfalls innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude, welches zum Betriebsleiter der Schreinerei gehört.

3.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in etwa folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 14, 14/1, 14/2, 230(Teilfläche), 231 (Teilfläche), 233/1 (Teilfläche). Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

**3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die durch den Brand zerstörte Schreinerei soll wiederrichtet werden. Dafür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Nutzungszweck "Zimmerei" notwendig. Dieser kann nicht aus den vorhandenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Weiterhin möchte der Betreiber der Zimmerei Frick diese in naher Zukunft auch räumlich erweitern sowie ein zusätzliches Betriebsgebäude errichten. Diese Erweiterung könnte auch nicht aus den vorhandenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass auch für die geplante Erweiterung der Flächennutzungsplan geändert werden müsste. Ebenso plant der ortsansässige Schreinereibetrieb von Herrn Steinhauser zeitnah die Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes im Plangebiet. Auch für dieses Bauvorhaben müsste der Flächennutzungsplan erneut geändert werden. Da alle Vorhaben im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, soll der Flächennutzungsplan nur einmalig für alle drei Vorhaben geändert werden. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren geändert werden.

3.2.1.2 Die geplante Wiedererrichtung der Schreinerei wäre eventuell auch ohne die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich, wenn die Wiedererrichtung in gleicher Größe und an gleicher Stelle erfolgen würde. Dem steht jedoch entgegen, dass es an dieser Stelle zu Nutzungskonflikten kommen könnte. Das bei dem Brand zerstörte Schreinereigebäude stand für heutige Verhältnisse nahe an den umliegenden Wohngebäuden. Um den Änderungsbereich herum befinden sich im Westen und Süden Gebäude, die bereits als Wohngebäude genutzt werden oder bei denen eine Wohnnutzung voraussichtlich zulässig wäre (§ 34 BauGB). Um Konflikte in Bezug auf Lärmschutz, Schutz vor Geruchsbelästigung und Verkehrskonflikten durch beengte Erschließungsverhältnisse vorzubeugen, ist eine Entzerrung des Betriebsgeländes notwendig. Auf die Art können auch die Vorschriften zur Gewahrung gesunder Arbeitsverhältnisse auf dem Betriebsgelände eingehalten werden. Letztendlich wird sich durch die Entzerrung auch die Brandschutzsituation verbessern.

## 3.2.2 Übergeordnete Planungen

3.2.2.1 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.  
"Raumkategorien"

- 3.2.2.2 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:
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Eichstegen als Gemeinde mit Eigenentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist auf Eigenentwicklung zu beschränken.
  - 4.1.2/Raumnut- Freihaltetrasse für den Straßenverkehr zungskarte
- 3.2.2.3 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.
- 3.2.2.4 Sowohl der Betrieb der Zimmerei Frick, als auch der Betrieb von Herrn Steinhauser sind Betriebe, welche schon seit langer Zeit in der Gemeinde Eichstegen ansässig sind. Mit dem Wiederaufbau bzw. den Erweiterungen der beiden Betriebe soll allein der Bedarf der Gemeinde an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ist nicht absehbar und auch nicht von der Gemeinde Eichstegen erwünscht.
- 3.2.2.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3.2.3 Entwicklung und Systematik der Planung**

- 3.2.3.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Eichstegen geprüft. Der Änderungsbereich befindet sich auf dem bisherigen Bestandsbetrieb der Zimmerei Frick. Dieser Bestand, welcher nach einem Brand zerstört wurde, soll wiederaufgebaut werden.
- 3.2.3.2 Die Planzeichnung wurde auf der digitalen Grundlage des Flächennutzungsplanes geändert.
- 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 koordiniert-digital aktualisiert werden.

### **3.2.4 Verkehrsanbindung**

- 3.2.4.1 Die auszuweisende Baufläche ist über die Einmündung in die "Raunsgasse" und die herzustellende Einmündung in die "Hangener Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung erfolgt über die "Hangener Straße" (K7962).
- 3.2.4.2 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über private Zu- und Abfahrten sowie Stellplatzflächen.

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

- 3.3.1.1 Der Gemeindeverwaltungsverband Altshausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Für den Änderungsbereich sind hierin gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- 3.3.1.2 Nach der Änderung sollen im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt sein.
- 3.3.1.3 Zudem quert eine Umfahrungstrasse den Änderungsbereich. Diese ist jedoch im Regionalplanentwurf nicht mehr enthalten, somit wird diese Umfahrung nicht realisiert werden. In der aktuellen Planzeichnung wird die Freihaltetrasse nach Norden verschoben werden. Dies ist ein unverbindlicher Hinweis, welcher auch in der Planzeichnung dargestellt ist.
- 3.3.1.4 Durch die Änderung wird in dem Bereich fortführend eine gewerbliche Baufläche (G) in Planung nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.
- Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der vorgesehene Nutzungszweck "Zimmerei" kann aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit zukünftig erfüllt. Ein Zimmereibetrieb dieser Art wäre in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig.
- 3.3.1.5 Da die Umfahrungstrasse in absehbarer Zeit aus dem Regionalplan entfernt wird und die Straße nicht realisiert werden wird, ist die unvollständige Darstellung der Trasse hier vertretbar.



- 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gewerbliche Baufläche (Planung) anstelle von Flächen für Mischgebiet und Landwirtschaft dargestellt. Hierdurch werden bereits gewerblich genutzte Bauflächen innerhalb des Mischgebietes (Bestand) nach Norden hin erweitert.
- 4.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Eichstegen, nördlich der "Raungasse" und westlich der "Hangener Straße". Er umfasst im Wesentlichen Mischgebietsfläche, welches sich südlich und westlich über die Grenze des Änderungsbereiches hinaus erstreckt. Nördlich und östlich an das Mischgebiet angrenzend befinden sich, auch innerhalb des Änderungsbereiches, Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten des Änderungsbereiches befindet sich zurzeit ein Streuobstbestand.
- 4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung gewerblicher Bauflächen, um den Wiederaufbau und die langfristige Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Zimmerei Frick" und die Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes des Schreinereibetriebes von Herrn Steinhäuser am Standort zu ermöglichen. Zum Schutz bestehender Wohnbebauung v.a. im Brandfall soll der Ersatzbau teilweise nördlich des abgebrannten Altbaus erfolgen.
- 4.1.1.4 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zimmerei Frick" (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Da die Planung des Wiederaufbaues nach Brand und einer möglichen Erweiterung des Betriebes dient, kommt nur der gewählte Standort infrage. Er ist aufgrund des vorangehenden Bestandes und dessen Anbindung an die Eigentümerbewohnung, der guten Verkehrsanbindung, wegen der ebenen, aus der freien Landschaft gering einsehbaren Lage sowie wegen der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet gut geeignet.
- 4.1.1.5 Der Geltungsbereich der Änderung beträgt 2,9 ha.
- 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 Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

#### 4.1.2.2 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen als gemischte Baufläche und Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zudem verläuft durch den Änderungsgeltungsbereich die Trasse einer möglichen Ortsumfahrung (Bundes- und Landstraße (Planung)). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen (Fassung vom 30.03.2006) stellt im Bereich des Änderungsbereiches gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Streuobstwiesen im Bestand dar. Da die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen mit den Vorgaben des Landschaftsplanes nicht übereinstimmen, ist aufgrund § 18 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

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

Etwa 1-1,2 km südwestlich sowie 1,5 km östlich des Änderungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Aufgrund der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung, der teilweise dazwischen liegenden Bebauung, der Art der Heizanlage (Firma Heizomat, Anlage Typ RHK-AK 500 (Hackgut), Nennwärmeleistung 500 kW) und wegen der Maßnahmen zum Insektenschutz und zur Stickstoffdeposition durch Heizanlagen, die voraussichtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden und ohnehin den Stand der Technik darstellen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes zu erwarten.

#### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Im Osten bzw. Südosten des Änderungsgebietes befindet sich ein gem. § 33a NatSchG BW geschützter Streuobstbestand mit einer Größe von etwa 0,85 ha.
- Im Umfeld befinden sich gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop, darunter "Torfstich I Litzelbach" (Nr. 1-8023-436-0865), "Fischweiher b.d. Ziegelei Litzelbach" (Nr. 1-8023-436-0864) und "Torfstich III Rappenmoos" (Nr. 8436-027-0869).

- Südlich von Eichstegen sowie etwa 700 m östlich der Änderungsfläche liegt das zurzeit in Änderung befindliche Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr. 4.36.050).c
- Etwa 1 km südwestlich und etwa 1,5 km östlich des Änderungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Ebenso 1,5 km östlich liegen zudem das Vogelschutzgebiet "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshausener Weiher" (Nr. 8123-441) und das Naturschutzgebiet "Altshausener Weiher" (Nr. 4.075).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.1.2.5 Biotopverbund:

- Der vom Land Baden-Württemberg erarbeitete Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" verzeichnet den o. g. Streuobstbestand im Osten und Südosten des Änderungsbereiches sowie nordwestlich angrenzend als Kernfläche sowie deren Umland als Kern- bzw. Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte.
- Im Rahmen einer Relevanzbegehung durch einen Biologen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 26.03.2021) zeigt der Streuobstbestand im Osten des Änderungsbereiches ein hohes Quartierpotential auf und eignet sich als Jagdgebiet für Vögel und Fledermäuse. Durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass durch Strauch- und Baumpflanzungen die Biotopverbundfunktionen erhalten bleiben. Der übrige, überwiegende Teil des Änderungsbereiches weist aufgrund der derzeitigen Nutzung (einschließlich der unmittelbar benachbarten gewerblichen Bebauung) keinen besonderen Lebensraumwert auf und stellt daher keinen optimalen Wanderkorridor dar.
- Insgesamt sind daher geringe Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund erkennbar.

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

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

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

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

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich zum Teil um bereits versiegelte Fläche der Zimmerei "Frick GmbH".
- Im Norden der versiegelten Fläche schließt Ackerland/Grünland an. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.
- Im Osten und Süden befindet sich ein hochwertiger Streuobstbestand. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Vor allem der südliche und westliche Teil der Änderungsfläche ist von Lärm und Störungen der angrenzenden Wohnbebauung und gewerblichen Nutzung beeinflusst.
- Im Rahmen einer Relevanzbegehung durch einen Biologen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 26.03.2021) wurde der Streuobstbestand im Osten an das Plangebiet angrenzend begutachtet. Er zeigt ein hohes Quartierpotential auf und eignet sich als Lebensstätte oder Jagdgebiet für Vögel und Fledermäuse. Zwischenzeitlich wurden weitere Kartierungen zu Vögeln und Fledermäusen durchgeführt. Es konnten bislang keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Konflikte festgestellt werden. Da die Kartierungen und das artenschutzrechtliche Gutachten zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen sind, verpflichtet sich der Auftraggeber mögliche entstehende Maßnahmen (wie Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen) umzusetzen. Dies wurde im Durchführungsvertrag festgesetzt.
- Nach mehrfacher Begehung zur Erfassung der Avifauna konnten mehrere Nachweise höhlenbrütender Vogelarten (Star, Blau-, Kohlmeise, Feldsperling) festgestellt werden, sowie Nachweise ubiquitärer Zweigbrüter (Stieglitz, Singdrossel). Da im Rahmen des Vorhabens Gehölze bestehen bleiben und weitere Gehölze gepflanzt werden sollen, ist bislang von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Für Höhlenbrüter sind Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen möglich. Die betroffenen Arten nehmen Ersatzmaßnahmen wie Nistkästen in der Regel gut an.
- Im Rahmen der ersten vertieften Kartierungen zum Fledermausvorkommen konnte bislang lediglich eine sehr geringe Aktivität festgestellt werden. Eine essenzielle Bedeutung als Jagdgebiet oder Leitlinie konnte bislang nicht nachgewiesen werden. Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung innerhalb des Streuobstbestandes. Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erkennen. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger etwaige entstehende artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen.
- Dem Plangebiet kommt generell eine geringe Bedeutung, im Bereich des Streuobstbestandes jedoch eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zur Kißlegg-Subformation der Illmensee-Formation.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerden entwickelt.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme bzw. sandige Lehme sehr guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung sowie der Arbeitshilfe "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet sind mit Wertklassen von 1 bis 3 als gering bis mittel einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit den Wertklassen 2 bis 3 mittel bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Leitfadens zur "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2010) wurde für den im Änderungsgebiet anstehenden Boden mit einer Boden- und Grünlandgrundzahl von 46-52 eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) ermittelt. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 47-51 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt 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 im Änderungsgebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich führt.

- Momentan fallen nur in Teilen des Gebietes Abwässer an. Die Gemeinde Eichstegen verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

#### 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.

- Großklimatisch gesehen ist der Änderungsbereich durch die Lage im Voralpenland geprägt und dessen durchschnittliche Jahrestemperaturen liegt bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei etwa 1.000 mm.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die vorhandene Versiegelung im südwestlichen Bereich wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist hier eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe 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 den Änderungsbereich, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Eichstegen liegt innerhalb des Naturraums "Oberschwäbisches Hügelland". Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine teils bereits versiegelte und teils intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordöstlicher Ortsrandlage von Eichstegen. Der südöstliche Teil des Bereiches ist zudem durch einen Streuobstbestand geprägt. Das Gebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südwesten auf. Im Westen und Süden schließt der Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Der Bereich ist von Norden und Westen her vor allem im näheren Umfeld einsehbar. Der im Norden und Nordwesten anschließende Wald, die westlich und südlich angrenzende Bebauung sowie weitere Gehölzgruppen beschränken die Sichtbarkeit. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung. Im Südosten der Fläche befindet sich ein kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Richtung Osten und Nordosten sowie

südwestlich der Gemeinde Eichstegen ist der Bereich und dessen geplante Bebauung aufgrund der vorhandenen Topografie weiträumiger einsehbar.

- Dem Änderungsbereich 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.

- Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand und wird teils durch die Zimmerei "Frick GmbH" und teils landwirtschaftlich genutzt. Er besitzt geringfügige Naherholungsfunktion. Der südöstliche Bereich besitzt durch seinen Streuobstbestand einen Eingrünungscharakter und trägt zur Erlebbarkeit der Landschaft bei. Im Allgemeinen ist der Bereich jedoch durch fehlende Wanderwege nur gering für Erholungssuchende geeignet.
- Südlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen Geruchsemissionen aus. Der Änderungsbereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches 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 1.148 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände leicht nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als effizient zu bezeichnen. Aufgrund des Schutzes genutzter/nutzbarer Grundwasservorkommen ist die Bohrtiefe auf 145 m beschränkt



#### 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.

Die vielfältigen Einwirkungen des Menschen auf die anderen Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen beschrieben (z. B. Eintrag von Dünger, Lärmbelastungen durch die handwerklichen Betriebe, Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Höfe usw.).

### 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 Planung erfahren die bereits versiegelten Flächen keine Veränderung. Das intensiv genutzte Grünland und die Ackerflächen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen 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 bisher unbebaute 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung 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 landwirtschaftlichen Nutzung), 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 Eichstegen; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung 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 (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Ein Teilbereich der Änderungsfläche wird bereits gewerblich genutzt und dient daher nicht als Lebensraum für Flora und Fauna.
  - Der Lebensraum der im Bereich des Streuobstbestandes und des Intensivgrünlandes/Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb von Biotopverbundachsen ist eine Zerschneidung von Lebensräumen nicht auszuschließen. Daher wird empfohlen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, den Streuobstbestand zu erhalten und Pflanzungen festzusetzen, welche die Funktion des Biotopverbundes erhalten. Zudem kann, bei Beseitigung des Streuobstbestandes, ein ortsnaher, nach § 33a NatSchG notwendiger Ausgleich die Verbundfunktion und den Erhalt der Artenvielfalt sichern. Das hierzu aufzustellende und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisierende Nutzungskonzept sieht den Ausgleich im Nordosten, angrenzend an den jetzigen Bestand vor. Durch einen Erhalt einzelner, vorhandener Streuobstbäume lässt sich hier zudem ein mögliches Time-lag reduzieren und die Funktionen des Biotopverbundes erhalten. Bei Nicht-Erwerb der angrenzenden Flächen stehen weitere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisierende Ersatzmöglichkeiten zur Verfügung (u.a. auf Fl.-Nr. 239 der Gemarkung Eichstegen, östlich an einen bestehenden Streuobstbestand angrenzend).
  - Eine mögliche Rodung des Streuobstbestandes stellt einen Eingriff in artenschutzrechtlich relevante Lebensräume der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse dar, da potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in diesem Bereich entfallen. Die Beeinträchtigung der landwirtschaftlich genutzten Fläche als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse ist aufgrund der angrenzenden offenen Flächen geringer zu bewerten.
  - Im Umfeld befindliche Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Auch eine Beeinträchtigung des in 1-1,5 km Entfernung liegenden FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" durch zusätzliche Stickstoffemissionen kann aufgrund der Nutzung einer Heizanlage der Firma Heizomat, Anlage Typ RHK-AK 500 (Hackgut) mit einer Nennwärmeleistung von 500 kW und der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festzung, dass Heizanlagen zu verwenden sind, welche keinen Stickstoff emittieren bzw. das Abschneidekriterium von 0,3 kg/(ha\*a) für die im Umfeld liegenden stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen

- im Natura 2000-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" einhalten, ausgeschlossen werden, da die Anlage bei dieser Größe keinen Stickstoff ausstößt und Grenzwerte einzuhalten sind.
- Da auch im Bestand Teile des Änderungsbereiches sowie angrenzende Flächen durch handwerkliche und landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden, ist der Bereich und dessen Artenvielfalt bereits durch Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen geprägt.
  - Durch das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitete Konzept zur Grünordnung, können die Verbundfunktion des Biotopverbundes weitestgehend erhalten bleiben (u.a. Pflanzung einer Strauchhecke entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches; Pflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen auf dem privaten Baugrundstück; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, Ersatznisthilfen). Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zudem insektenschonende Leuchtentypen und Photovoltaik-Module vorgeschrieben. Des Weiteren gelten Beschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen.
  - Bei Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden 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):

- Der Boden im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung ist bereits versiegelt bzw. teilversiegelt und kann seine Funktionen hier nur noch eingeschränkt bis nicht mehr erfüllen.
- 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. Aufgrund der leichten Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen der oberen Bodenschichten, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (u.a. Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Entsorgung von überschüssigem Erdaushub gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV)). Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben sind, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. In Bezug auf

den Bodenaushub wird im Rahmen der verbindlich Bauleitplanung darauf zu achten sein, dass eine weitestgehende Verwertung des Bodens anzustreben ist. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Änderungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

- Auch bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt aufgrund der hohen Wertigkeit der überplanten Böden in Verbindung mit dem hohen Versiegelungsgrad ein starker Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat prinzipiell eine Veränderung des Wasserhaushaltes der zurzeit unbebauten Flächen zur Folge. Die Versickerungsleistung der Fläche nimmt ab, da große Flächenanteile teilversiegelt werden. Trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen sind jedoch voraussichtlich keine deutlichen Veränderungen der Grundwasserneubildung zu erwarten, da innerhalb des Änderungsbereiches Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) und die Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise in den Untergrund zu versickern ist. Das nicht direkt zu versickernde Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle dem geplanten Löschwasserspeicher zugeführt. Überschüssiges Wasser ist gedrosselt der bestehenden Drainageleitung zuzuleiten.
- Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge verwendet werden dürfen, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des vorliegenden Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Durch die Festsetzung weiterer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei) kann der Eingriff in das Schutzgut auf ein geringes Maß reduziert werden

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Verbandskläranlage Altshausen zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des privaten Baugrundstücks anfällt, ist direkt auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Überschüssiges Wasser wird gesammelt und dient als Löschwasser bzw. wird gereinigt, verzögert und gedrosselt über die bestehenden Drainageleitung.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen der Verbandsgemeinde Altshausen.

#### 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 Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der angrenzenden Offenlandflächen entsteht hier für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoff-Emissionen zu erwarten. Durch Kfz-Abgase (geplante Mitarbeiter-Parkplätze) kann es zu zusätzlichen Schadstoff-Emissionen und damit zu einer geringfügigen Verschlechterung der Luftqualität kommen.
- Da es sich bei der geplanten Nutzung vor allem um einen Wiederaufbau handelt, ist mit einer beeinträchtigenden Zunahme von Treibhausgasemissionen nicht zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung 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. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können durch die Umsetzung von im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen zu Pflanzungen (Strauchpflanzungen im Norden, Baumpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden.
- Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Bei Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch die umliegende Bebauung im Süden und Westen und den Wald im Norden unterliegt der Änderungsbereich jedoch einer gewissen Beschränkung der Sichtbarkeit. Wichtige Blickbezüge sind nicht betroffen. Teilflächen des Änderungsbereiches sowie angrenzende Flächen sind bereits durch handwerkliche Betriebe vorgeprägt, so dass keine gravierende Veränderung des Landschaftscharakters erfolgt. Die Bepflanzung der privaten Grünflächen im Norden sowie zusätzliche Baumpflanzungen sollen zudem das Landschaftsbild fördern.
- Durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass eine gewisse Ein- und Durchgrünung der Bebauung erfolgt (Strauchpflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches; Pflanzung von mind. einem Laubbaum pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> Baugrundstück; Verwendung heimischer Gehölze; Beschränkung auf Laubgehölze in öffentlich wirksamen Bereichen).
- Bei Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit deren Ertrag gehen verloren. Aufgrund der Größe der landwirtschaftlich genutzten Fläche von etwa 0,87 ha ist der wirtschaftliche Verlust für einen landwirtschaftlichen Betrieb jedoch annehmbar.
- Die Planung ermöglicht dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb Zimmerei "Frick GmbH" einen Wiederaufbau seines abgebrannten Betriebes unter besonderer Berücksichtigung der brandschutzrechtlichen Voraussetzungen und langfristig eine Betriebsflächenerweiterung sowie dem ortsansässigen Schreinereibetrieb von Herrn Steinhauser die Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes. Hierdurch werden bestehende Arbeitsplätze gesichert, langfristig evtl. auch neue geschaffen.
- Die Erweiterung der Fläche Richtung Norden dient dem Abrücken der Gewerbehalle von der bestehenden Wohnbebauung und schützt im Brandfall vor Schäden an Personen oder Sachwerten.
- Auf die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wirkt sich die geplante Bebauung voraussichtlich nur gering aus, da das Gebiet vorwiegend dem Wiederaufbau dient und bestehende Fußwegeverbindungen nicht betroffen sind. Für die Naherholung ergeben sich keinerlei relevanten Veränderungen.
- Aus lärmschutzrechtlicher Sicht ist der Wiederaufbau im Norden mit zusätzlicher Anbindung im Bereich der "Hangener Straße" sogar positiv zu bewerten, da sich hierdurch die Geräuschkulisse für die angrenzende Wohnbebauung verringert.
- Bei Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten 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 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 Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch 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 Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden 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.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Eine nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes ist aufgrund der Betriebszeiten der Zimmerei "Frick GmbH" und des Schreinereibetriebes von Herrn Steinhauser nicht geplant. In den Morgen- und Abendstunden kann es in begrenztem Umfang zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu den zulässigen Lampentypen, zu abschirmenden Pflanzungen sowie zur Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen vorgesehen. Diese Festsetzungen verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des sich erweiternden Betriebes nicht zu erwarten.
- Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen, Strahlungen oder Stickstoffemissionen 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 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.
- 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 regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen und den selbstaufgelegten Standards der Zimmerei "Frick GmbH" ist jedoch davon auszugehen, dass im vorliegenden Änderungsbereich eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise angestrebt wird und nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik oder aus ökologischer Sicht besser entsprechen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 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)



Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

#### 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 Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher 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)

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

#### 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 aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft erfahren eine Verbesserung, da die geplante Werkhalle weiter von der Wohnbebauung abrückt.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden,

Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Änderungsbereich vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

#### **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 aufgrund der Flächennutzungsplanänderung 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 im Sinne des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012) kann noch nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß der baulichen Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht vollständig bekannt ist. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick") durchgeführt.
- 4.2.4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme): siehe Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ersatzbau Zimmerei Frick" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 4.2.4.3 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter: siehe Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter
- 4.2.4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, in dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ersatzbau Zimmerei Frick" folgende Festsetzungen zu treffen: Abschirmung und Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft durch Pflanzung einer Strauchhecke im Nordwesten und Bäumen im Norden; Durchgrünung der Bebauung durch Neupflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück; Schonung nachtaktiver Insekten durch Installation insektenschonender Beleuchtung sowie durch Verbot einer Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, sowie einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden; Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch

Verwendung schwach reflektierender Photovoltaik-Anlagen; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Gewerbegebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze und ausschließliche Verwendung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen.

- 4.2.4.5 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen: Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume (Überbauung landwirtschaftlich genutzter Fläche und eines Streuobstbestandes; Lebensraumverlust) sowie beim Schutzgut Boden (Versiegelung hochwertiger Böden durch Stellplätze/Baukörper).
- 4.2.4.6 Ergebnis: Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen (Planung) ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung für den Änderungsbereich nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen, die der Darstellung der geplanten gewerblichen Baufläche entgegenstehen würden. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

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

- 4.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen, da es sich hierbei um den Wiederaufbau der im Jahr 2020 durch einen Brand zerstörten Zimmerei handelt. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Erschließung über die "Raungasse" sowie eine weitere Erschließungsmöglichkeit über die "Hangener Straße", wodurch es zur Entlastung der angrenzenden Wohnbebauung kommt.

#### **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 der Vorhaben, die bei nachfolgender Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet zulässig wären, 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:

- 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 der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand 2010)

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 Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

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

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gewerbliche Baufläche (Planung) anstelle von Mischgebietsflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Nordosten von Eichstegen dargestellt. Hierdurch werden bereits dargestellte gewerbliche genutzte Flächen (Bestand) nach Norden hin vergrößert, um den hier bestehenden Betrieben bauliche Erweiterungen zu ermöglichen.

4.3.3.2 Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Eichstegen, nördlich der "Raungasse" und westlich der "Hangener Straße". Er umfasst im Wesentlichen Mischgebietsfläche, welches sich südlich und westlich über die Grenze des Änderungsbereiches hinaus erstreckt. Nördlich und östlich an das Mischgebiet angrenzend befinden sich, auch innerhalb des Änderungsbereiches, Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten des Änderungsbereiches befindet sich zurzeit ein Streuobstbestand. Das weitere landschaftliche Umfeld des Änderungsgebietes ist im allgemein von landwirtschaftlicher Nutzung (insb. Ackerflächen, Streuobst) geprägt. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Streuobst als hochwertiger Lebensraum, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereiches).

4.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Etwa 1-1,5 km westlich bzw. östlich des Änderungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Aufgrund der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung, der teilweise dazwischen liegenden Bebauung und wegen der voraussichtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zum Insektenschutz und zur Stickstoffdeposition durch Heizanlagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes zu erwarten.

Der Biotopverbund mittlerer Standorte wird bei Rodung des Streuobstbestandes in seiner jetzigen Funktion gestört. Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und Baumpflanzungen sowie den anzustrebenden ortsnahen, nach § 33a NatSchG notwendigen Ausgleich des Streuobstbestandes kann der Einfluss minimiert werden.

4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung, sowie, im Falle der Beseitigung der Streuobstwiese, beim Schutzgut Arten/Lebensräume. Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Es ist geplant den naturschutzrechtlichen Ausgleich zum Teil auf einer externen Fläche zu kompensieren.

4.3.3.5 Bei Nichtdurchführung der Planung, wird die überplante Fläche zum Teil voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. In dem Bereich der bisher durch die Zimmerei "Frick GmbH" genutzt wurde, wird die Erhaltung der Zimmerei nicht möglich sein und der Betrieb wird voraussichtlich seinen Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze aufgeben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.6 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 Region Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten 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

#### 4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde. . .)
- Flächennutzungsplan (Stand 06.04.2017) und Landschaftsplan (Fassung vom 30.03.2006) des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des virtuellen Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.02.2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Abwasser und Grundwasser
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Naturschutz, Bodenschutz und Landwirtschaft.
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ersatzbau Zimmerei Frick" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 22.03.2021
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 26.03.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 2,94 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	0,71 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Bauflächen	2,23 ha

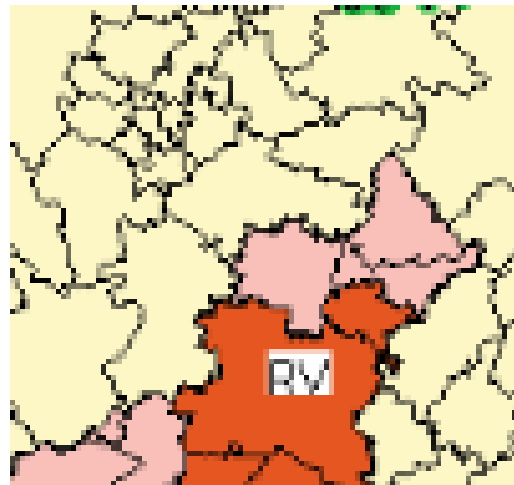
## 5.2 Zusätzliche Informationen

### 5.2.1 Sonstiges

5.2.1.1 Für die in der Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.05.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung der Verbandsversammlung 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 Sitzung der Verbandsversammlung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung vom 01.07.2021 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Anpassung der Legende im Planteil
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Karte 2 "Siedlung", Darstellung als Gemeinde mit Eigenentwicklung





Blick von Osten, auf die zu überplanende landwirtschaftliche Fläche, links die bestehende Mischbaufläche



Blick von Süden von der bestehenden Mischbaufläche auf die zu überplanende landwirtschaftliche Fläche



Blick von Nordosten auf die bestehenden Streuobstwiesen im Südwesten des Plangebiets



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte im Umlaufverfahren mit Umlaufbeschluss vom 21.12.2020. Der Beschluss wurde am 24.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Altshausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Patrick Bauser, Verbandsvorsitzender)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 08.01.2021 bis 29.01.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.04.2021 bis 10.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 25.03.2021; Entwurfsfassung vom 17.03.2021; Bekanntmachung am 02.04.2021) Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Altshausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Patrick Bauser, Verbandsvorsitzender)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 18.02.2021 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 06.04.2021 (Entwurfsfassung vom 17.03.2021, Billigungsbeschluss vom 25.03.2021)

Altshausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Patrick Bauser, Verbandsvorsitzender)

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 06.07.2021 über die Entwurfsfassung vom 19.05.2021.

Altshausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Patrick Bauser, Verbandsvorsitzender)

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

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

Altshausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Patrick Bauser, Verbandsvorsitzender)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altshausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Patrick Bauser, Verbandsvorsitzender)

Plan aufgestellt am: 17.03.2021  
Plan geändert am: 19.05.2021

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

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Projektleitung	Roman Adler
Stadtplanung	David McLaren
Landschaftsplanung	Kira Urban
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasser:

.....  
(i.A. Roman Adler)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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