



Gemeindeverwaltungsverband Altshausen
Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des
Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Zimmerei Frick"

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 17.03.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine ökologisch nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise. Als Eingrünung ist die Pflanzung von Gehölzen nördlich der Halle sowie im Westen der Fläche geplant. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Standort nördlich der Halle nicht bevorzugt ist. Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen so vorgenommen werden, dass sie den Biotopverbund fördern. Die Gestaltung soll bei einem gemeinsamen Ortstermin thematisiert werden. Zur Durchgrünung sollen im Bereich der Parkplätze Rasengittersteine genutzt und Grünflächen eingerichtet werden. Pflanzungen von Streuobstbäumen entlang der Straße sind denkbar. Weiterer Ausgleichsbedarf und dessen Umsetzung ist anhand einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach "Ravensburger Modell" zu ermitteln und im Umweltbericht darzulegen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

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.

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.

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).

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht liegt der Schwerpunkt auf den angrenzenden bzw. im Gebiet befindlichen Streuobstbeständen und dem damit einhergehenden Biotopverbund. Hier muss für einen gewissen Vernetzung gesorgt werden. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im Falle der Rodung des Streuobstbestandes, dieser durch die Pflanzung von Streuobstbäumen ausgeglichen werden muss.

Im Plangebiet des zweiten Bauabschnittes befindet sich ein hochwertiger Streuobstbestand. Aufgrund des hohen Alters der Bäume weist die Mehrzahl des Bestandes tiefe Höhlen und Spalten auf, die streng geschützten Arten wie Vögeln und Fledermäusen als Lebensstätte dienen können. Auch eine Nutzung des Streuobstbestandes als Jagdhabitat von Fledermäusen ist nicht ausgeschlossen.

In der Planung des ersten Bauabschnittes bleibt der Streuobstbestand selbst erhalten. Es soll jedoch eine neue Zufahrt über die Kreisstraße K 7962 erstellt werden, welche auch bereits als Baustellenzufahrt genutzt werden muss. Diese Zufahrt wird sich mittig durch den Streuobstbestand ziehen. Hierbei werden jedoch keine Bäume gerodet. Durch die anrückende Bebauung und die Zufahrtsstraße können allerdings Einflüsse wie Lärm und Licht entstehen, die artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausschließen lassen. Daher ist es notwendig mögliche Vorkommen streng geschützter Arten zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen zu konzipieren. Hierzu sollen Vogelerfassungen im Zeitraum April – Juni stattfinden, sowie Erfassungen von Fledermäusen im Zeitraum Mai – September, nach Standardmethoden.

Der Brand der Zimmerei schlug auch über auf einige der westlichen Bäume, die nun ausgebrannt sind und teilweise zerstört wurden. Es ist zu klären inwiefern diese Bäume ersetzt werden müssen. In einem gemeinsamen Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Fläche begutachtet und die weitere Vorgehensweise abgestimmt.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Ersatzbau (Geltungsbereich 1):

Die höhere Naturschutzbehörde erhebt derzeit keine Einwände gegen die Planungen in diesem Bereich.

Erweiterung (Geltungsbereich 2):

Die höhere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass für diesen Bereich eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen sollte.

Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass gegenwärtig ein Streuobstbestand von über 1500 m² von den Planungen betroffen ist. § 33a NatSchG ist folglich zu beachten. Bei der Planung etwaiger Ersatzpflanzungen wäre der entstehende Time-lag zu berücksichtigen.

Außerdem ist eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte vorhanden. Der Umgang mit dieser Thematik sollte gutachterlich dargelegt werden.

Stellungnahme vom 10.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Ausweislich der Planunterlagen soll das Vorhaben nun in zwei BPlan-Verfahren aufgesplittet werden. Hinsichtlich des ersten BPlans haben wir keine weiteren Anmerkungen.

Für den Bereich des geplanten zweiten BPlans verweisen wir auf unsere letzte Stellungnahme vom Februar 2021:

Dort hatten wir darauf hingewiesen, dass für diesen Bereich eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. Ebenfalls haben wir darauf hingewiesen, dass ein Streuobstbestand von über 1500 m² von den Planungen betroffen ist. § 33a NatSchG ist folglich zu beachten. Bei der Planung etwaiger Ersatzpflanzungen ist aus Sicht der HNB der entstehende Time-lag zu berücksichtigen. Insofern wäre es sinnvoll, den zeitlichen Versatz, der sich durch die Aufspaltung des Vorhabens in zwei Verfahren ergibt, im Hinblick auf notwendig werdende Ersatzpflanzungen zu nutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Naturschutz werden zur Kenntnis genommen. Es wird aktuell eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung für den Bauabschnitt 2 durchgeführt. Hierbei finden Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen statt sowie eine Baumkontrolle. Im Rahmen der Begehungen wurde

ebenfalls die Relevanz für Untersuchungen weiterer Artengruppen (bspw. xylobionte Käfer, Reptilien) bewertet.

Die Anregungen bezüglich des Ersatzes eines Streuobstbestandes werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan stellt die vorbereitende Planung dar, hierdurch erfolgen noch keine Eingriffe welche § 33a NatSchG zuwiderlaufen. Etwaiger Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Vorbereitend hierfür plant Hr. Frick den Erwerb weiterer Flächen im räumlichen und funktionalen Umfeld (nordöstlich des geplanten Ersatzbaus), sodass im Falle einer Erweiterung seines Betriebes der Ausgleich des Streuobstbestandes berücksichtigt werden kann. Aufgrund der kurzfristig notwendigen Abstimmungen ist der Erwerb der nordöstlich angrenzenden Fläche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht schriftlich bestätigt. Das hierzu aufzustellende und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisierende Nutzungskonzept sieht, nach umfangreiche Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg und bei Flächenerwerb, 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).

Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Außerdem ist eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte vorhanden. Der Umgang mit dieser Thematik ist bisher nicht ausreichend dargelegt worden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis bezüglich der Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung als Kernfläche beruht auf dem vorhandenen Streuobstbestand. Da der Flächennutzungsplan nur die vorbereitende Bauleitplanung darstellt, erfolgt hier, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes, keine Änderung, sodass die Kernfläche nicht beeinträchtigt wird. Um die Verbundfunktion zu erhalten, wird empfohlen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingrünung und Pflanzungen festzusetzen. Wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Streuobstbestand entfernt, wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung empfohlen die gem. § 33a NatschG erforderliche Ersatzpflanzung im räumlichen und funktionalen Umfeld zu errichten, um die Verbundfunktion zu erhalten (siehe Kapitel 4.2.3.2 und 4.3.3.3). Das 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.

Die Begründung wird dementsprechend erweitert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 18.02.2021 bzgl. Erweiterung (Geltungsbereich 2):

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Aktuell wird eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es erfolgen Kartierungen zum Baumbestand, Vögeln und Fledermäusen. Hierbei wird ebenfalls die Verbundfunktion zwischen den umliegenden Beständen untersucht. § 33a NatSchG wird hierbei beachtet.

Stellungnahme vom 07.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Flächennutzungsplans i.R. einer überschlägigen Prüfung zu berücksichtigen: d.h. es ist zu klären, ob dem gesamten Plangebiet unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dies muss anhand des Umweltberichts erkennbar bzw. ableitbar sein.

Der von Sieber Consult vorgelegte Artenschutzrechtliche Kurzbericht (26.03.21) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezieht sich im Grundsatz lediglich auf den ersten geplanten Bauabschnitt. Dabei werden die Streuobstbestände in den weiteren Bauabschnitten nicht ausreichend betrachtet. Es liegen noch keine Ergebnisse der aktuell stattfindenden Kartierungen vor. Die Aussagen im Umweltbericht zum Artenschutz sind für den gesamten Änderungsbereich noch zu unbestimmt.

Weiter wird auf unsere Stellungnahme im Bauleitplanverfahren vom 10.02.21 hingewiesen:

"Da die Bedeutung für Insekten und Reptilien immer auch abhängig von Alter und Nutzungsintensität der Streuobstbestände ist, kann das Potential anhand einer Relevanzbegehung abgeschätzt und weitere Schritte mit der UNB abgestimmt werden."

Dies wurde beim Ortstermin auch so besprochen und ist im aktuell vorgelegten Kurzbericht jedoch so nicht aufgeführt.

Auf FNP-Ebene sind im Umweltbericht Aussagen zum Artenschutz insoweit erforderlich, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse für den gesamten Änderungsbereich FNP bestehen, d.h. es muss gutachterlich festgestellt sein, dass etwaige artenschutzrechtliche Zugriffstatbestände durch entsprechende Maßnahmen lösbar sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Aktuell werden weitere Kartierungen durchgeführt. Im Rahmen dieser 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 beschrieben.

Bei allen Begehungen werden auch mögliche weitere Artengruppen registriert und das Habitatpotential bewertet. Für Reptilien konnte kein Habitatpotential festgestellt werden. Es gelangen auch keine Nachweise. Nachweise xylobionter Insekten gelangen ebenfalls nicht. Diese Ergebnisse werden im Kurzbericht ergänzt. Zum Zeitpunkt des Kurzberichtes im März (26.03.21) konnten noch keine konkreten Aussagen bezüglich Fledermaus-, Brutvogel, Reptilien- oder Insektenvorkommen getroffen werden. Im Ortstermin und dem Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. §4 Abs.1 BauGB wurde besprochen, im Kurzbericht den Bauabschnitt 1 zu bewerten und in einem artenschutzrechtlichen Gutachten ausführliche Untersuchungen für den Bauabschnitt 2 durchzuführen.

Zwischenzeitlich fanden weitere Begehungen zu der Artengruppe Vögel statt. Es 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 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.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kiblegg-Subformation unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.02.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei der Flächennutzungsplanung ist nur dann ausreichend möglich, wenn Art, Qualität, Funktionen und flächige Verteilung der Böden, Topographie und ihre Nutzung im Planungsgebiet, insbesondere der ausgewiesenen Flächen, und die Auswirkungen der Maßnahme auf die betroffenen Böden und die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern bekannt sind.

Eine ordnungsgemäße, sachgerechte Abwägung und erforderliche Gewichtung der Belange des Bodenschutzes sind durchzuführen.

Stellungnahme vom 04.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 18.02.2021 sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis des Regierungspräsidiums auf die Stellungnahme vom 18.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 18.02.2021:

Die Anregungen des Regierungspräsidiums zu Geotechnik, Boden, mineralischen Rohstoffen, Geotopschutz und Bergbau sowie die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort entsprechend geprüft und abgearbeitet. Die Abwägung hierzu findet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zimmerei Frick".

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 entste-

hende 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 (NachWV)). 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.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Wasserrecht:

Äußerung:

Für das Vorhaben wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig werden. Diese soll an die Gemeinde erteilt werden.

Die Hoffläche und die Parkplätze sollen mit versickerungsfähigen Materialien gestaltet werden. Die Ableitung des Oberflächengewässers wird über eine filternde Rigole und ein Rückhaltebecken gedrosselt in einen gemeindlichen Regenwasserkanal und von dort in ein nahes Gewässer bzw. ein Feuchtgebiet erfolgen.

Ebenfalls soll das Wasserrückhaltebecken als Speicher für die Löschwasserversorgung der Gemeinde Eichstegen dienen. Das Rückhaltebecken wird so dimensioniert und konstruiert werden, dass eine bestimmte Wassermenge nicht abfließen kann. Auf diese Menge soll nur durch die Feuerwehr zugegriffen werden können.

Durch das vorgestellte Abwasserreinigungssystem kann eine Gewässerbelastung so gut wie ausgeschlossen werden. Die weitere Abstimmung wird der Erschließungsplaner mit der Gemeinde, dem Vorhabenträger und dem Landratsamt übernehmen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.02.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Hinweise

Für den späteren VBP muss grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung (Schmutz- u. Niederschlagswasser) gewährleistet sein.

Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich sind diese frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Der Einfluss auf das Landschaftsbild wird durch die Untere Naturschutzbehörde als nicht kritisch angesehen und kann unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bearbeitet werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 m² 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Versammlungen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Immissionsschutz:

Äußerung:

Auf das Plangebiet wirken die Geruchsmissionen der umliegenden, landwirtschaftlichen Nutzungen ein. Hierbei sind vor allem die nördliche Biogas-Anlage und Fahrhilfen, die westliche Güllegrube sowie der südwestliche Stall zu nennen. Laut den Ergebnissen einer Grobabschätzung des Landratsamtes kann es im Plangebiet zu einer Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 36 % kommen. Dies

stellt eine deutliche Überschreitung der zulässigen Immissionswerte der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) für ein Gewerbegebiet von 15 % dar. Im Überschreibungsbereich von 36 % ist nach der bisherigen Planung eine Garage sowie eine Schlosserei vorgesehen. Diese werden von Seiten des Landratsamtes als zulässig angesehen, zumal in der Schlosserei gemäß den Ausführungen des Vorhabenträgers lediglich eine 450 €-Basis-Kraft für ein paar Stunden pro Woche beschäftigt sein wird.

Die Lage des südlich angrenzenden Bürogebäudes mit möglicher Mitarbeiterwohnung wird aufgrund der Überschreitungen als kritisch angesehen. Es wird daher vorgeschlagen, das Büro nach Osten zu verschieben und ggf. an dessen Stelle Parkplätze zu errichten.

Generell werden die sonstigen Überschreitungen im Plangebiet bis 21 % als unkritisch für den Betrieb angesehen. Im Bebauungsplan soll in der Begründung abgearbeitet werden, weshalb kein Konflikt zwischen den vorgesehenen Nutzungen wie Zimmerei, Schreinerei, Schlosserei und den Büros mit der erhöhten Geruchsstundenhäufigkeit zu erwarten ist. Aufgrund der Bauweise ist das Öffnen der Fenster gemäß den Ausführungen des Vorhabenträgers ohnehin nicht vorgesehen.

Wohnnutzungen dürfen allerdings nur in Bereichen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 15 % errichtet werden.

Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende, schützenswerte Nutzungen ein. Diese sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu bewerten.

Es wird empfohlen das Wohnhaus der Familie Frick in den Geltungsbereich einzubeziehen, um die Betriebszugehörigkeit durch den Bebauungsplan sicherzustellen. Im Falle einer Veräußerung des Wohnhauses würde die momentan bestehende Eigentümeridentität zum Betrieb entfallen, weshalb das Wohnhaus in der schalltechnischen Untersuchung als Einwirkort zu betrachten wäre.

Aufgrund der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan (landwirtschaftliche Fläche und gemischtes Gebiet zu gewerblicher Baufläche) ist mit Konflikten im Bereich der vorgesehenen Wohnbauflächen östlich der Kreisstraße K 7962 zu rechnen, weshalb die Wohnbaufläche entfallen sollte. Dies ist der Gemeinde bewusst.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.02.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Aufgrund der in der Umgebung sich befindenden landwirtschaftlichen Emissionsquellen ist u.U. mit einer eingeschränkten Bebaubarkeit der Fläche zu rechnen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.02.2021 der Handwerkskammer Ulm:

Stellungnahme:

Wir begrüßen das Bestreben der Gemeinde Eichstegen, der Zimmerei Frick die Errichtung des Ersatzbaus zu ermöglichen und diesen planungsrechtlich abzusichern.

Um mögliche Konflikte im Hinblick auf Lärmimmissionen im Zusammenhang mit umliegender Wohnbebauung im Vorfeld auszuschließen, halten wir eine schalltechnische Untersuchung gemäß den Anforderungen der TA Lärm für unumgänglich.

Stellungnahme vom 06.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 der Handwerkskammer Ulm:

Stellungnahme:

In einer schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH wurden die Gewerbelärmimmissionen der Zimmerei Frick gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Laut Gutachten werden an den umliegenden, schützenswerten Nutzungen die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm eingehalten und um mindestens 10 dB unterschritten. Somit hat die Handwerkskammer Ulm im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussagen zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Abarbeitung der Belange des Immissionsschutzes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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.

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".

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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.02.2021 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt zu Teilen innerhalb des historischen Ortskernes von Eichstegen. Das Landesamt für Denkmalpflege äußert zu genannten Verfahren keine Bedenken, bittet jedoch generell um Aufnahme des Hinweises auf die §§ 20 und 27 DSchG bezüglich von Zufallsfunden:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (07071/ 757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Kera-

mikreste, 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.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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/m². 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 (I-SONG) 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

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.).

Prognose bei Durchführung:

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.

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.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:

Äußerung:

Die Untere Naturschutzbehörde weist zudem darauf hin, dass in der weiteren Planung, in Bezug auf die geplante Heizanlage, der Einfluss auf das etwa 1-1,5 km entfernte FFH Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" berücksichtigt werden soll und hier gegebenenfalls eine FFH-Vorprüfung nötig sein wird. Sieber Consult überprüft die Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung und stimmt das Ergebnis vor der förmlichen Behördenbeteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde ab.

Stellungnahme vom 07.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Streuobstbestand §33a NatSchG

Innenhalb des Geltungsbereichs der Änderung FNP zu Gewerbe (2.BA) befindet sich ein Streuobstbestand im Sinne des § 33a NatSchG. Bereits auf FNP-Ebene muss geklärt werden, ob der gesamt betroffene Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der

Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn dessen Funktion nicht ausgeglichen werden kann.

Eine Inaussichtstellung für eine Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Nutzung kann nur dann erfolgen, wenn die Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden kann.

Dies geht aus dem vorliegenden Umweltbericht (z.B. Ziff.4.1.2.5, 4.2.1.1, S. 11, 4.2.3.2, S.17, 18) nicht klar hervor und ist nachzuarbeiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bislang 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. Nachweise einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse sind bislang nicht anzunehmen. Auch ist bislang von keiner essenziellen Nutzung des Streuobstbestandes als Jagdgebiet oder Flugkorridor/Verbundfunktion auszugehen. Die abschließende Bewertung und Maßnahmenkonzeption wird jedoch im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgen.

Die Anmerkungen bezüglich des Streuobstbestandes werden zur Kenntnis genommen. Da der Flächennutzungsplan nur die vorbereitende Bauleitplanung darstellt, erfolgt hier, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes, keine Schaffung von neuem Baurecht und somit kein Eingriff, welcher § 33a NatSchG zuwiderläuft. Wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Streuobstbestand entfernt, wird bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung empfohlen die gem. § 33a NatSchG erforderliche Ersatzpflanzung im räumlichen und funktionalen Umfeld durchzuführen. Vorbereitend hierfür plant Hr. Frick den Erwerb weiterer Flächen im räumlichen und funktionalen Umfeld (nordöstlich des geplanten Ersatzbaus), sodass im Falle einer Erweiterung seines Betriebes der Ausgleich des Streuobstbestandes berücksichtigt werden kann. Aufgrund der kurzfristig notwendigen Abstimmungen ist der Erwerb der nordöstlich angrenzenden Fläche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht schriftlich bestätigt. Das hierzu aufzustellende und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisierende Nutzungskonzept sieht, nach umfangreiche Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg und bei Flächenerwerb, 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).

Stellungnahme:

Natura 2000-Gebiet, § 31, 33, 34 BNatSchG

Bereits auf FNP-Ebene muss eine ausreichende Konfliktbewältigung mit Natura 2000 sicher absehbar sein. Ansonsten ist der Bauleitplan nicht i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Abarbeitung hierzu zu Natura 2000 ist anhand des vorliegenden Umweltberichts nicht richtig dargestellt. Der FNP-Änderungsbereich beinhaltet alle Bauabschnitte und auf dieser Ebene sind die Nutzungen im Gesamten bzw. die "Nutzungsart/Heizungsart des Erweiterungsbereichs" noch nicht bekannt. Die Abarbeitung im Umweltbericht bezieht sich u.E. lediglich auf den ersten geplanten Bauabschnitt (vgl. z.B. Ziff. 4.1.2.3, S. 10).

Es ist eine Prognose im Umweltbericht abzugeben bzw. die naturschutzfachliche Prüfung muss insoweit erfolgen, dass erkennbar mögliche erhebliche Beeinträchtigungen z.B. durch Stickstoff bewältigt werden können und somit keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen und das Thema auf der nächsten Planungsebene (BP) bewältigt werden kann.

Es kann anhand der Abstandsformel lt. Stickstoffleitfaden überschlägig das zur Verfügung stehende Gesamtkontingent unter Einhaltung des Abschneidekriteriums (0,3 kg/ha/a) für den gesamten Planbereich des FNP ermittelt werden. Das Ergebnis muss mit einer künftigen Gewerbeentwicklung am Standort vereinbar sein.

Literaturhinweis: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/stickstoffleitfaden_2019_02_19_1558083308.pdf

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung bezüglich des Natura 2000-Gebietes wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben befindet sich etwa 1-1,5 km entfernt von dem Schutzgebiet. Zudem handelt es sich bei der Hackschnitzelanlage um eine Heizanlage der Firma Heizomat Typ RHK-AK 500 bzw. 300, welche kein Stickstoff emittiert. Die Heizanlage ist so dimensioniert, dass auch im Falle einer Erweiterung der Bedarf gedeckt ist. Der Textteil der Flächennutzungsplanänderung wird um die Empfehlung ergänzt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die Einhaltung des Abschneidekriteriums festzusetzen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes, besonders durch Stickstoffdeposition ist, durch die Wahl der Heizanlage und die Entfernung, nicht zu erwarten.

Eine überschlägige Abschätzung des zur Verfügung stehende Gesamtkontingentes anhand der Abstandsformel lt. Stickstoffleitfaden ist aus o.g. Gründen nicht erforderlich. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine mögliche Erweiterung ist die Thematik ggfls. erneut zu berücksichtigen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

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.

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.

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 Änderungsbereichs 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.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Eichstegen beabsichtigt, im Nordosten des Hauptortes Eichstegen mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ersatzbaues für den dort ansässigen Zimmereibetrieb Frick, der Ende letzten Jahres durch einen Brand komplett zerstört wurde, aufzustellen. Außerdem sollen in diesem Zusammenhang auch eine spätere Erweiterung in östliche und südliche Richtung geprüft und die Rahmenbedingungen hierzu abgestimmt werden.

Nach den Festlegungen im rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben verläuft im Norden des zur Überplanung vorgesehenen Bereiches die Freihaltetrasse der Ortsumfahrung Eichstegen (ebenso im rechtswirksamen Flächennutzungsplan). Im aktuellen Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes ist diese Freihaltetrasse nicht mehr enthalten. Wir verweisen diesbezüglich auf die Abstimmung vom Frühjahr 2017 mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben im Zuge der "Machbarkeitsuntersuchung Gewerbegebiet Nord-Ost".

Ersatzbau (Geltungsbereich 1)

Der Geltungsbereich der für die Wiedererrichtung des Betriebes vorgesehenen Fläche (die deutlich über das ehemalige Betriebsgelände hinausreicht) umfasst ca. 1,59 ha.

In den Unterlagen wird ausgeführt, dass aus brandschutztechnischen Gründen nun größere Abstände zwischen den Gebäuden einzuhalten seien, was die Ausdehnung des bisherigen Betriebsgeländes nach Norden notwendig mache.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Altshausen ist der südliche Teil des Vorhabengebietes "Ersatzbau" als Mischbaufläche dargestellt, der nördliche Bereich (Ausdehnung des bisherigen Betriebsgeländes nach Norden) als Fläche für die Landwirtschaft.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

Aus Sicht der Raumordnung werden gegen einen bedarfsgerechten Wiederaufbau der durch einen Brand zerstörten Zimmerei am bisherigen Betriebsstandort keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht

Erweiterung (Geltungsbereich 2)

Die für eine spätere Entwicklung in den Blick genommene Erweiterungsfläche umfasst ca. 1,25 ha. Der voraussichtliche Geltungsbereich sieht eine Ausdehnung des bestehenden Betriebes nach Osten vor. Darüber hinaus bestehe Bauinteresse eines weiteren ortsansässigen Gewerbebetriebes (Schreinerei) im zentralen Bereich des vorgesehenen Erweiterungsbereiches.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Altshausen ist die Vorhabenfläche "Erweiterung" größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren notwendig ist.

Die höhere Raumordnungsbehörde weist darauf hin, dass nach Plansatz 2.3.2. (Z) des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Eichstegen auf Eigenentwicklung zu beschränken ist, da mit der naturräumlichen und infrastrukturellen Lage eine Situation gegeben ist, die keine umfangreiche Siedlungsentwicklung zulässt.

Nach dem Landesentwicklungsplan 1983 gehört zur Eigenentwicklung einer Gemeinde die Befriedigung des Bedarfs an Bauflächen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf (Eigenbedarf). Wanderungsgewinne und größere Gewerbeflächen gehören nicht zum Eigenbedarf.

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ein Nachweis, dass mit der vorgesehenen Planung lediglich der innere Bedarf der Gemeinde gedeckt und keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ermöglicht werden soll, ist erforderlich.

Hinsichtlich des Bedarfsnachweises für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in der Gemeinde Eichstegen verweisen wir ergänzend auf unsere Stellungnahme vom 16.01.2017 zur "Machbarkeitsuntersuchung Gewerbegebiet Nord-Ost".

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021, sowie Stellungnahme vom 22.04.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ersatzbau Zimmerei Frick" in Eichstegen sowie der genannten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Die im Regionalplan (1996) nördlich von

Eichstegen verlaufende Freihaltetrasse für Straßenverkehr wurde nicht in den sich in der zweiten Anhörung befindenden Fortschreibungsentwurf des Regionalplans übernommen.

Das geplante Gewerbegebiet soll neben dem Wiederaufbau der Zimmerei Frick auch dazu dienen weiteren örtlich ansässigen Unternehmen eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben.

Sofern ein Nachweis erbracht wird, dass auch mit dem geplanten 2. Geltungsbereich lediglich der innere Bedarf der Gemeinde gedeckt und keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ermöglicht werden soll, bringt der Regionalverband zum oben genannten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 22.04.2021:

Die Aussage, dass bei einem Nachweis über die gemeindliche Eigenentwicklung keine Bedenken gegen die Planung bestehen wird begrüßt. Bei dem Betrieb von Herrn Steinhauser handelt es sich wie beim Betrieb der Zimmerei Frick auch um einen in der Gemeinde Eichstegen ansässigen holzverarbeitenden Betrieb. Dieser möchte in näherer Zukunft in der Nähe des Betriebs von Herrn Frick ein neues Betriebsgebäude errichten. Außerdem soll in einem zweiten Planungsabschnitt der Betrieb der Zimmerei Frick räumlich erweitert werden, was den restlichen Änderungsgeltungsbereich abzüglich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Zimmerei Frick" ausmacht. Es handelt sich bei beiden Firmen um ortsansässige Betriebe, durch die keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit entsteht, sondern lediglich der Bedarf innerhalb der Gemeinde gedeckt wird. Die Begründung wird diesbezüglich noch angepasst.

Stellungnahme vom 10.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Eichstegen beabsichtigt, im Nordosten des Hauptortes Eichstegen mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ersatzbaues für den dort ansässigen Zimmereibetrieb Frick, der Ende letzten Jahres durch einen Brand komplett zerstört wurde, aufzustellen.

Bei der nunmehr vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Altshausen soll in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche im Umfang von 2,9 ha neu dargestellt werden. Diese Fläche geht über die Fläche für den VEP "Zimmerei Frick" (ca. 1,8 ha) hinaus.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung der Planung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Sowohl im aktuell rechtsgültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als auch im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans ist die Gemeinde Eichstegen als "Eigenentwickler"-Gemeinde festgelegt (Plansatz 2.3.2 (Z) des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, Plansatz 2.4.3 (Z) des Regionalplan-Entwurfs). Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 (Plansatz 3.1.5, Z) gehört zur Eigenentwicklung einer Gemeinde die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf (...). Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Laut dem Ergebnisvermerk zum Behördenunterrichtungstermin vom 18.02.2021 ist ggf. die Ansiedlung eines weiteren Betriebs geplant (Punkt 1.2 "Betrieb von Herrn Steinhauser") Dabei wird jedoch nicht erläutert, ob es sich um einen ortsansässigen Betrieb handelt oder ob sich dieser neu in der Gemeinde Eichstegen ansiedeln würde.

Ein konkreter Bedarfsnachweis liegt daher nur für die Fläche vor, für die der VEP "Zimmerei Frick" erstellt werden soll. Vor dem Hintergrund des zu beachtenden Ziels "Eigenentwicklung" ist auch für den Bereich, der über den Geltungsbereich des VEP hinausgeht ein Nachweis erforderlich, dass mit der vorgesehenen Planung lediglich der innere Bedarf der Gemeinde gedeckt und keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ermöglicht werden soll.

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums kann ein solcher Nachweis nur erbracht werden, wenn ein konkreter Ansiedlungswunsch eines ortsansässigen Betriebs vorliegt, weshalb der FNP- Änderungsbereich derzeit auf den Geltungsbereich des VEP "Zimmerei Frick" zu begrenzen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Betrieb von Herrn Steinhauser handelt es sich wie beim Betrieb der Zimmerei Frick auch um einen in der Gemeinde Eichstegen ansässigen holzverarbeitenden Betrieb. Dieser möchte in näherer Zukunft in der Nähe des Betriebs von Herrn Frick ein neues Betriebsgebäude errichten. Außerdem soll in einem zweiten Planungsabschnitt der Betrieb der Zimmerei Frick räumlich erweitert werden, was den restlichen Änderungsgeltungsbereich abzüglich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Zimmerei Frick" ausmacht. Es handelt sich bei beiden Firmen um ortsansässige Betriebe, durch die keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit entsteht, sondern lediglich der Bedarf innerhalb der Gemeinde gedeckt wird. Die Begründung wird diesbezüglich noch angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.05.2021:

Bestandsaufnahme:

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).

Flächennutzungsplan:

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).

Landschaftsplan:

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.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 17.03.2021 berücksichtigt.**

Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zimmerei Frick" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Von den Beteiligten wird vorgeschlagen, für jeden Bauabschnitt einen eigenen Bebauungsplan aufzustellen. Für den ersten Bauabschnitt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der zweite Bauabschnitt soll in einem weiteren Bauleitplan verwirklicht werden, doch momentan soll nur der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan soll auf Vorschlag der Beteiligten für den gesamten Bereich in einem Stück geändert werden. Demnach wird eine zeitnahe Abstimmung mit den Behörden des Regierungspräsidiums angeregt. Im Flächennutzungsplan soll das gesamte Gebiet beider Bauabschnitte als "gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Umfahrung der L 286 kann nach Norden verschoben werden. Diese ist auch im Planentwurf zur aktuellen Fortschreibung des Regionalplans nicht mehr enthalten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein maßgeschneiderter Nutzungszweck festgesetzt werden, keine Art der baulichen Nutzung lt. BauNVO. Der Nutzungszweck soll "Zimmerei" lauten und in der Planzeichnung mit grauer Farbe festgesetzt werden.

Die Zufahrt ins Plangebiet erfolgt auch bei der Realisierung in zwei Bauabschnitten durch die bestehende Anbindung an die "Raungasse" sowie über eine neue Zufahrt über die Kreisstraße K 7962, welche auch bereits als Baustellenzufahrt genutzt werden muss. Diese neue Zufahrt muss daher bereits Teil des ersten Bauabschnittes sein und die Vorgaben der Stellungnahme des Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt vom 10.02.2021 einhalten; insbesondere den Abstand zur

Einmündung der "Raunsgasse" in die K 7962. Die Zufahrt ist als werkseigene, d.h. private Zufahrt zu bewerten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher ebenfalls mit grauer Farbe festzusetzen.

Die geplante Gebäudehöhe der Halle im Norden haben sich gegenüber dem letzten Planungsstand nochmals etwas verringert. Statt einer Traufhöhe von 14,00 m wird aktuell eine Traufhöhe von ca. 11 m geplant. Diese Höhen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.02.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Umweltbericht, § 1a, § 2 (4) BauGB

Auf FNPL-Ebene müssen für den Änderungsbereich die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst werden.

Auf die STN zum VBP "Ersatzbau Zimmerei Frick" wird hierzu verwiesen.

Stellungnahme vom 07.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bauleitplanung

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Begründung

Nr. 3.1.1.2, 3.2.1, 3.2.3.1:

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst nicht nur den Geltungsbereich des VBP "Zimmerei Frick" (1,78 ha), sondern auch die Fläche für den Betrieb Steinhauser (insgesamt 2,94 ha). Siehe auch Ergebnisvermerk vom 02.03.2021.

Falls das Parallelverfahren nun doch nur für den Betrieb der Zimmerei Frick erfolgen soll, ist die Fläche im FNP entsprechend zu reduzieren.

Falls die im Plan dargestellte Gewerbefläche belassen werden soll, ist Begründung und der Umweltbericht für die gesamte Fläche entsprechend zu ändern und zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zum Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Plangebiet geändert werden. Parallel dazu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zimmerei Frick" aufgestellt, welcher die Neuerrichtung des Betriebs Frick umfasst. Da allerdings auch der Betrieb Steinhauser sich im Plangebiet ansiedeln möchte und der Betrieb Frick in näherer Zukunft noch einen Erweiterungsbau plant, wird der Flächennutzungsplan bereits für alle konkret bevorstehenden Vorhaben geändert. Die Begründung und der Umweltbericht des Bebauungsplanes werden diesbezüglich ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 3.2.2.2: Im derzeit noch gültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist eine Freihaltetrasse für den Straßenverkehr enthalten. Bitte Text ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zur Freihaltetrasse wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil des Bebauungsplanes wird ergänzt.

Stellungnahme:

Nr. 3.2.4.1: Da im Plan nur die K7962 eingetragen ist, sollte klargestellt werden, dass die Erschließung an die K 7962 geplant ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zur Erschließungssituation wird zur Kenntnis genommen. Eine Klarstellung wird in der Begründung vorgenommen.

Stellungnahme:

Nr. 3.3.1.3: Bitte ergänzen Sie, dass die geplanten Umgehungsstraße im FNP nach Norden verschoben wird. Hierbei ist darzulegen, ob es sich um einen unverbindlichen Hinweis, eine nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben oder um eine Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB handelt.

Bei einer "Darstellung" wären die Begründung und der Umweltbericht entsprechend zu ergänzen. Bei einem "Hinweis" bitten wir einen Vermerk im Plan einzutragen, "geplante Trasse als unverbindlicher Hinweis". Bei einer nachrichtlichen Übernahme aus dem Regionalplan entsprechend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Umgehungsstraße werden zur Kenntnis genommen. Hier handelt es sich um einen Hinweis, da die Freihaltetrasse im aktuellen Entwurf des Regionalplanes nicht mehr enthalten ist. Der Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Umweltbericht:

Nr. 4.1.1.3, Nr. 4.1.2.3, Nr. 4.2.3.8, Nr. 4.2.3.10-4. Spiegelstrich, Nr. 4.2.4: Auch hier wird nur auf die "Zimmerei Frick" eingegangen. Bitte ändern oder die Größe der Gewerbefläche reduzieren, siehe Ausführungen oben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zum Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen. Wie o.a. sollen nach wie vor sowohl die Neuerrichtung und Erweiterung des Betriebs Frick als auch der Betrieb Steinhauser auf der überplanten Fläche realisiert werden. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.

Stellungnahme:

Plan:

In der Legende zur Änderungsplanung ist die Trasse ebenfalls zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zur Ergänzung der Trasse wird zur Kenntnis genommen. Die Legende wird entsprechend angepasst.

2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt:

Äußerung:

Die Planung des ersten Bauabschnittes beansprucht etwa 1,59 ha. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt eine weitere Inanspruchnahme von etwa 1,25 ha. Es wird angemerkt, dass es auch bei einem Ersatzbau an anderer Stelle zum Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, welche durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe entstehen zu berücksichtigen sind.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung knapp 1,25 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur II) dauerhaft umgewidmet werden und damit nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung stehen, so dass grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Flächen der Vorrangfluren sind aufgrund ihrer ökonomischen Standortgunst für die produktive Landwirtschaft von Bedeutung und dieser grundsätzlich vorzubehalten, Umwidmungen sollten nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen. Entsprechend sind im Rahmen einer Abwägung landwirtschaftliche Belange ordnungsgemäß zu berücksichtigen.

Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht wäre eine Erweiterung des Plangebietes direkt westlich angrenzend an den Bestand besser geeignet, um agrarstrukturell hochwertige Strukturen zu erhalten. Die vorgelegte Planung nimmt Ackerflächen in Anspruch, und belässt eine Grünlandfläche / Streuobstwiese als Landwirtschaftliche Fläche als "Insel" zwischen den bestehenden Gewerbeflächen und den Erweiterungsflächen.

Zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange ist für ggfs. naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine weitere hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur Stufe I und II) in Anspruch zu nehmen, ggfs. kann, sofern naturschutzrechtlich erforderlich, die verbleibende Streuobstwiese östlich der bestehenden Gewerbefläche ökologisch aufgewertet werden.

Stellungnahme vom 10.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Landwirtschaft wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 07.05.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 der Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Sofern eventuelle Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Planungsverlauf nicht im Wald umgesetzt werden, ist die Beeinträchtigung forstlicher Belange nicht zu erwarten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zu Ausgleichsmaßnahmen im Wald wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen, dass eventuelle Ausgleichsmaßnahmen im Wald durchgeführt werden.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.02.2021 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen:

Telefon: +49 7351 53 -22 30 Telefax: +49 7351 53 -21 35

E-Mail: leitungsanskunft-sued@netze-bw.de

Die geplante Leistung melden Sie bitte rechtzeitig bei unserem Anschlussservice an:

E-Mail: ANSCHLUSSSERVICE-OBS@netze-bw.de, Telefon: +49 7351 53-2060

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.02.2021 der Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903, Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Stellungnahme vom 29.04.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEMP)

Im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Stellungnahme der Netzentwicklung Süd Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TESN)

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen:

Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35

E-Mail: leitungsaskunft-sued@netze-bw.de

Die geplante Leistung melden Sie bitte rechtzeitig bei unserem Anschlusservice an:

E-Mail: ANSCHLUSSSERVICE-OBS@netze-bw.de, Telefon: +49 7351 53 -2060

Bitte überlassen Sie uns eine Fertigung des genehmigten Flächennutzungsplans für unseren Gebrauch.

Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage der Netze BW GmbH zu den im Geltungsbereich befindlichen Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine Bedenken bestehen. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.

Stellungnahme vom 15.04.2021 zur Fassung vom 17.03.2021 der terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen nicht betroffen sind.

Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terranets bw GmbH.

Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.

Anlage Lageplan

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Anlagen im Geltungsbereich werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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.

3.2.1 Standort-Wahl:

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.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zimmerei Frick"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Bürgermeister Egger, Verbandsgeschäftsführer)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Roman Adler)