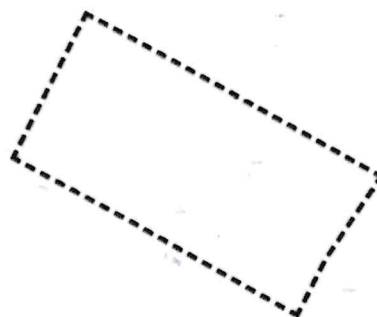
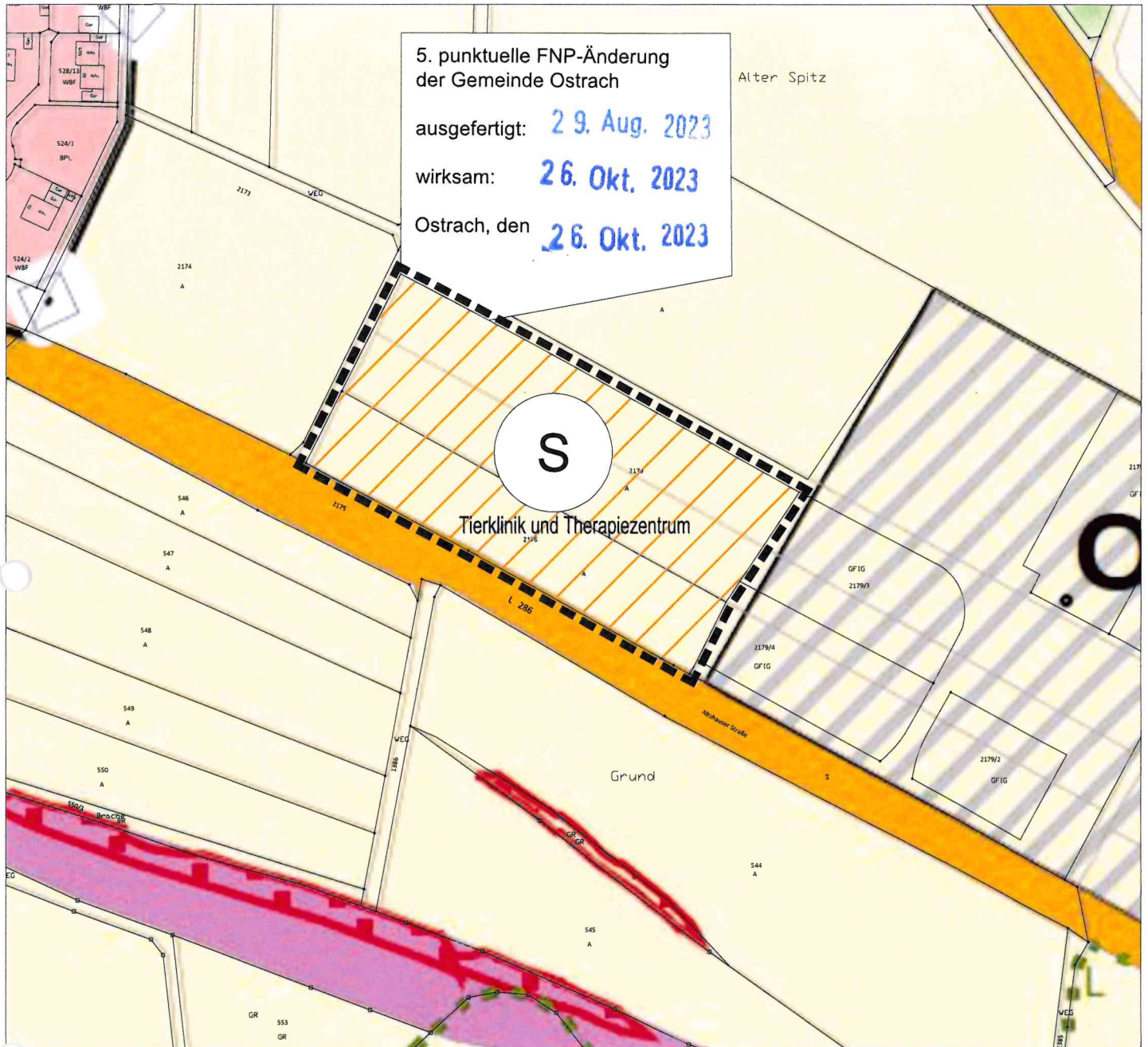


5. Punktuelle
Flächennutzungsplanänderung
„SO Tierklinik und
Therapiezentrum Ostrach“

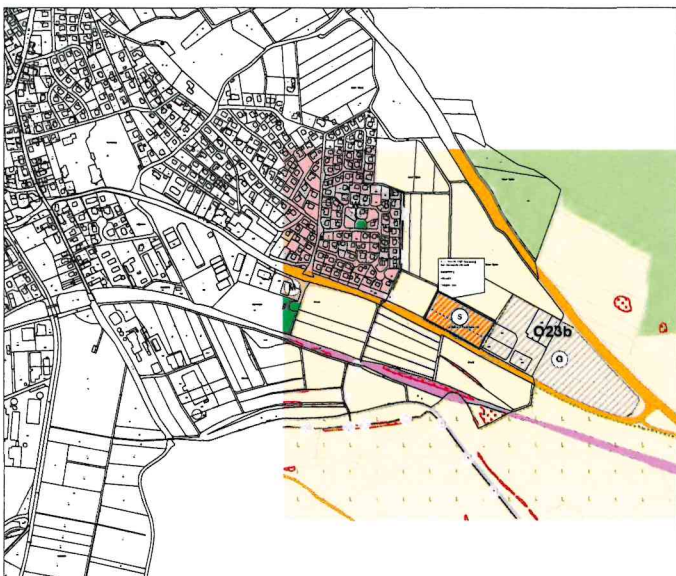
Deckblatt
Begründung
Umweltsteckbrief

Stand: 28.08.2023
Fassung: Feststellung





M. 1 / 2.000



M. 1 / 18.000



Gemeinde Ostrach

5. Punktuelle FNP Änderung - Deckblatt

SO "Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach"

Sonderbaufläche "Tierklinik und Therapiezentrum"

Plandatum: 28.08.2023

Bearbeiter: Burg / Haug

Projekt-Nr: S-22-047

23-08-28 Deckblatt FNPA Tierklinik (23-08-08).dwg



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG	6
3	BEDARFSBEGRÜNDUNG / BETRIEBSKONZEPT	7
4	INHALTE DER ÄNDERUNG	7
4.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	7
4.2	Zukünftige Darstellung	8
4.3	Nutzungskonflikte	9
5	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	9
6	UMWELTSTECKBRIEF	10
7	KOSTEN	10
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll die Errichtung einer Tierklinik und eines Therapiezentrums für Tiere die Voraussetzung zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum schaffen.

Durch die Tierklinik soll eine zukunftsweisende Praxisform für Tierärzte in Form eines Pilotprojekts ermöglicht werden. Dadurch wird die tierärztliche Versorgung im ländlichen Raum gestärkt. Verwaltung und Organisation sollen zentral organisiert und somit Kapazitäten gebündelt werden. Ein Ziel des Projekts ist des Weiteren, das Wohlergehen und die Gesundheit von Nutz- und Haustieren zu fördern und eine artgerechte Haltung zu garantieren. Das Einzugsgebiet des Projekts erstreckt sich auf Ostrach, Bodensee sowie Oberschwaben.

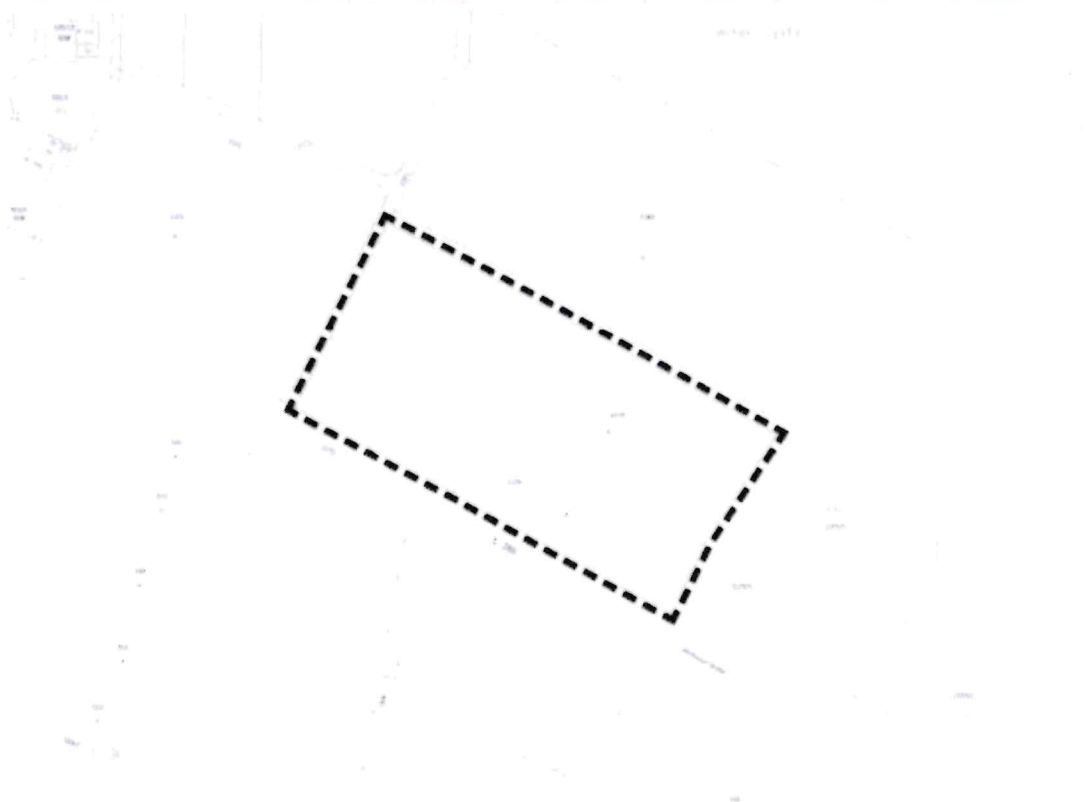
Durch die unmittelbare Lage an der Altshauser Straße ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll von der Altshauser Straße erschlossen werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ zeitgleich geändert.

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche will die Gemeinde einen Beitrag zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum beitragen. Durch die vorliegende Planung werden dem Wohlergehen und der Gesundheit von Nutz- und Haustieren sowie der Sicherstellung von artgerechter Haltung Rechnung getragen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hauptorts Ostrach unweit des Wohngebiets „Alter Spitz“ und schließt unmittelbar an das bestehende interkommunale Gewerbegebiet Königsegg an. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,12 ha. Südlich des Plangebiets verläuft die Altshauser Straße. Östlich des Plangebiets befindet sich das interkommunale Gewerbegebiet Königsegg. Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

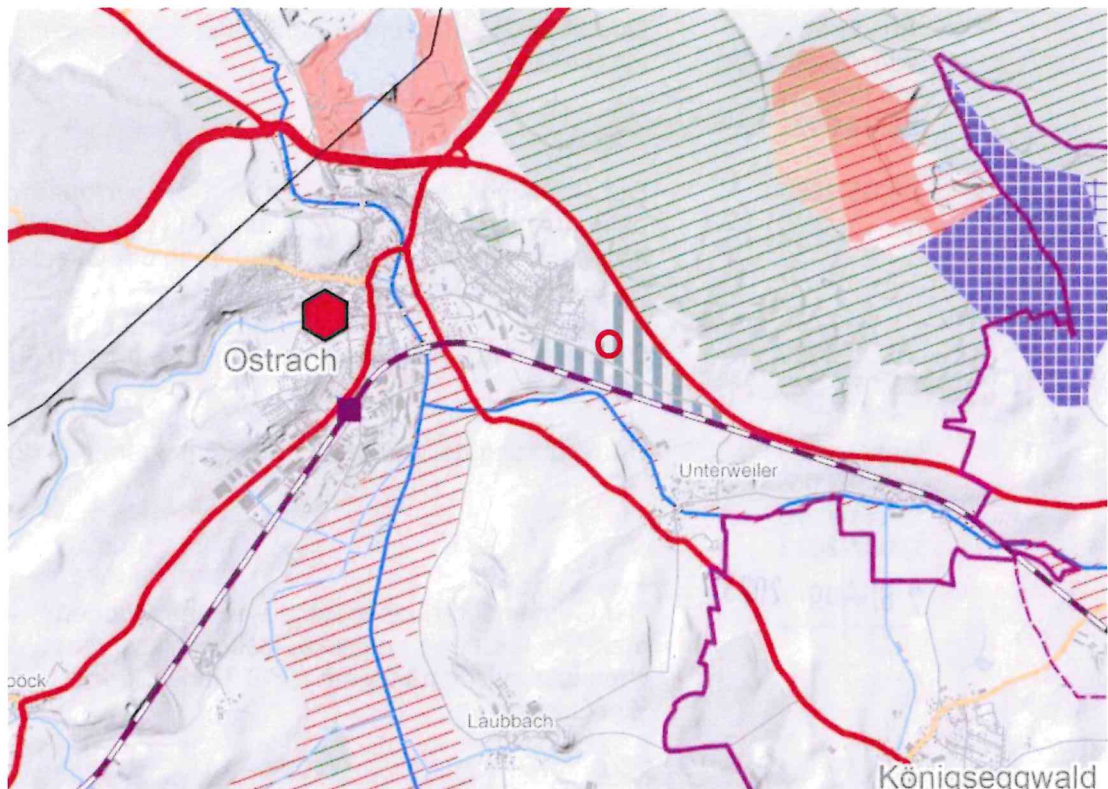


Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich FNP-Änderung (ohne Maßstab)

1.3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für den Bereich der Gemeinde Ostrach sind die Ziele des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben maßgebend.

Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (2020) legt im Umfeld des Interkommunalen Gewerbegebietes Königsegg an der L 286 einen regionalen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe fest. Die geplante Sonderbaufläche liegt innerhalb dieses „Regionalen Schwerpunktes für Industrie und Gewerbe“ (VRG). Die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind interkommunal zu entwickeln (PS 2.6.1 (3) Z des Regionalplanentwurfes). Zudem legt PS 2.6.0 Z (3) fest, dass die Erschließung und Belegung der Flächen so zu erfolgen haben, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist. Dies umfasst nach PS 2.6.0 G (6) insbesondere auch die Möglichkeit der Ansiedlung von u.U. störenden Betrieben. Der gewählte Standort und das geplante Sondergebiet „Tierklinik und Therapiezentrum“ ist als interkommunale Entwicklung mit den Gemeinden Königseggwald und Riedhausen zu betrachten. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit diesen Nachbarkommunen werden geschlossen. Als überregionales Pilotprojekt mit Tierarzt-Therapie-Zentrum, Schulungs- und Fortbildungsmöglichkeiten im tierärztlichen Bereich und ergänzend auch mögliches Schulungszentrum z.B. für Hufschmiede dient dieses Projekt dem gesamten ländlichen Großraum. Die geplante Sonderbaufläche steht dem Vorranggebiet innerhalb des „Regionalen Schwerpunktes für Industrie und Gewerbe“ nicht entgegen, sondern ist als „eingeschränkter“ gewerblicher Teil zu betrachten. Aufgrund der Geräuschkontingentierung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „IGK Königsegg“ und der bestehenden Wohnbebauung (WA) im Westen ist eine Ansiedlung von Industrie oder geräuschintensivem Gewerbe in diesem Bereich nicht möglich. Die geplante Nutzung mit „Tierklinik und Therapiezentrum“ sowie handwerklichem Schulungszentrum (Hufschmied) ist nicht geräuschintensiv, dient somit als Puffer und ermöglicht die gewerbliche Nutzung.



Ausschnitt aus dem aktuell in Fortschreibung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“.

Verfahrensablauf

04.04.2022

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB.

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

19.04.2022 bis
23.05.2022

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom 05.04.2022 mit Frist bis 23.05.2022	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
15.05.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
26.05.2023 bis 03.07.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 22.05.2023 mit Frist bis 03.07.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
<u>28. Aug. 2023</u>	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Der vorgesehene Standort der geplanten Sonderbaufläche grenzt direkt westlich an das bestehende interkommunale Gewerbegebiet Königsegg an und liegt nördlich der Altschauser Straße. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wird die Wahl dieses Standorts für die geplante Nutzung begründet und dargelegt, warum andere Standorte bei der weiteren Planung nicht in Frage kommen. Die Prüfung berücksichtigt die Flächenverfügbarkeit, die Topografie, die Erreichbarkeit der jeweiligen Standorte sowie die organisatorischen und betrieblichen Abläufe der Tierklinik bzw. des Therapiezentrums.

Standortalternativen in den Ortsteilen

Mögliche Standorte in den Ostracher Ortsteilen Wirnsweiler, Tafertsweiler, Bachhaupten, Unterweiler, Wangen, Einhart, Bernweiler und Spöck kommen aufgrund der topographischen Situation, der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten sowie der dort nicht optimalen Erreichbarkeit nicht für die Nutzung als Tierklinik / Therapiezentrum in Frage. Im Zuge der Projektierung hat sich herauskristallisiert, dass ein Standort im Hauptort erforderlich ist, insbesondere weil eine Klein- und Großtierpraxis geplant ist und v.a. eine Kleintierpraxis eine zentrale Kundenerreichbarkeit benötigt.

Standortalternative im Hauptort: Schelmenhau / Schlösslestraße

Die Standortalternative im Bereich Schelmenhau / Schlösslestraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Tierarztpraxis wird aufgrund der erschwerten Bedingungen hinsichtlich Arten- und Naturschutzes, des unmittelbar angrenzenden Waldes sowie der Zufahrt durch ein bestehendes Wohngebiet nicht weiterverfolgt.

Weitere Standortalternativen im Hauptort

Standortalternativen im Hauptort innerhalb des Siedlungsbestands liegen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht vor. Die Planung kann an Standortalternativen im Hauptort am Siedlungsrand wegen der erschwerten Zufahrt v.a. durch Wohngebiete,

Nutzungskonflikte v.a. mit dem Kiesabbau sowie erweiterungswilliger Industrie- / Gewerbebetriebe und fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden.

Fazit

Eine Umsetzung des Projekts an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebiets ist nicht möglich, da keine geeigneten Flächen verfügbar sind und der geplante Standort räumlich sinnvoll insbesondere in Bezug auf die Lage an einem Verkehrsweg verortet ist. Die Ziele der Planung können demnach nur am Standort an der Altshauser Straße zwischen dem Wohngebiet „Alter Spitz“ und dem interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg erfüllt werden. Ein anderer Standort für die Sonderbaufläche „Tierklinik“ innerhalb des Gemeindegebiets kommt für die Gemeinde Ostrach auch mit Blick auf die interkommunale Entwicklung mit den Gemeinden Königseggwald und Riedhausen nicht in Frage.

3 BEDARFSBEGRÜNDUNG / BETRIEBSKONZEPT

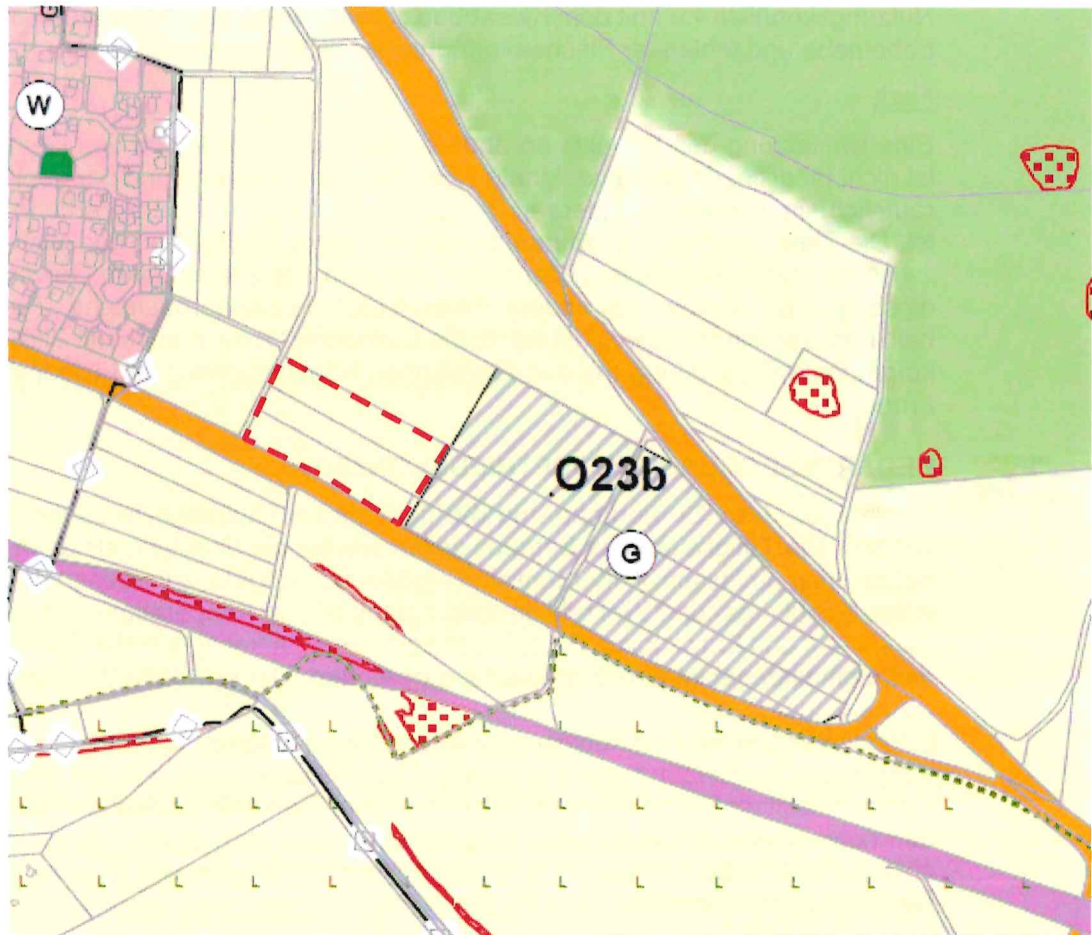
Geplant ist, dass 12 Tierärzte und 4-6 tierärztliche Fachangestellte am Standort tätig werden. Die Tätigkeiten des Betriebs sollen sowohl die Großtier- als auch die Kleintierbehandlung umfassen. Außerdem sind ergänzende Angebote vorgesehen, die beispielsweise Schulungs- und Weiterbildungsprogramme und Kooperationen in den Bereichen Forschung und Entwicklung. Durch überregionales Marketing soll der Standort auch über das Gemeindegebiet hinaus Bedeutung gewinnen. Der gewählte Standort und das geplante Sondergebiet „Tierklinik und Therapiezentrum“ ist als interkommunale Entwicklung mit den Gemeinden Königseggwald und Riedhausen zu betrachten. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit diesen Nachbarkommunen werden geschlossen. Im Plangebiet ist die Errichtung des Gebäudes einer Tierklinik sowie eine Therapiehalle mit den notwendigen Nebenanlagen vorgesehen. Das Gebäude der Tierklinik soll sich architektonisch in die ländlichen Gebäudestrukturen einbinden und an eine „moderne Hofstelle“ angelehnt werden.

Damit soll den aktuellen betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen und die Klinik / Therapiezentrum an aktuellen und künftigen technischen Entwicklungen in der Tiermedizin ausgerichtet werden.

4 INHALTE DER ÄNDERUNG

4.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Ostrach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach wurde am 29.05.2014 rechtswirksam und stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar.

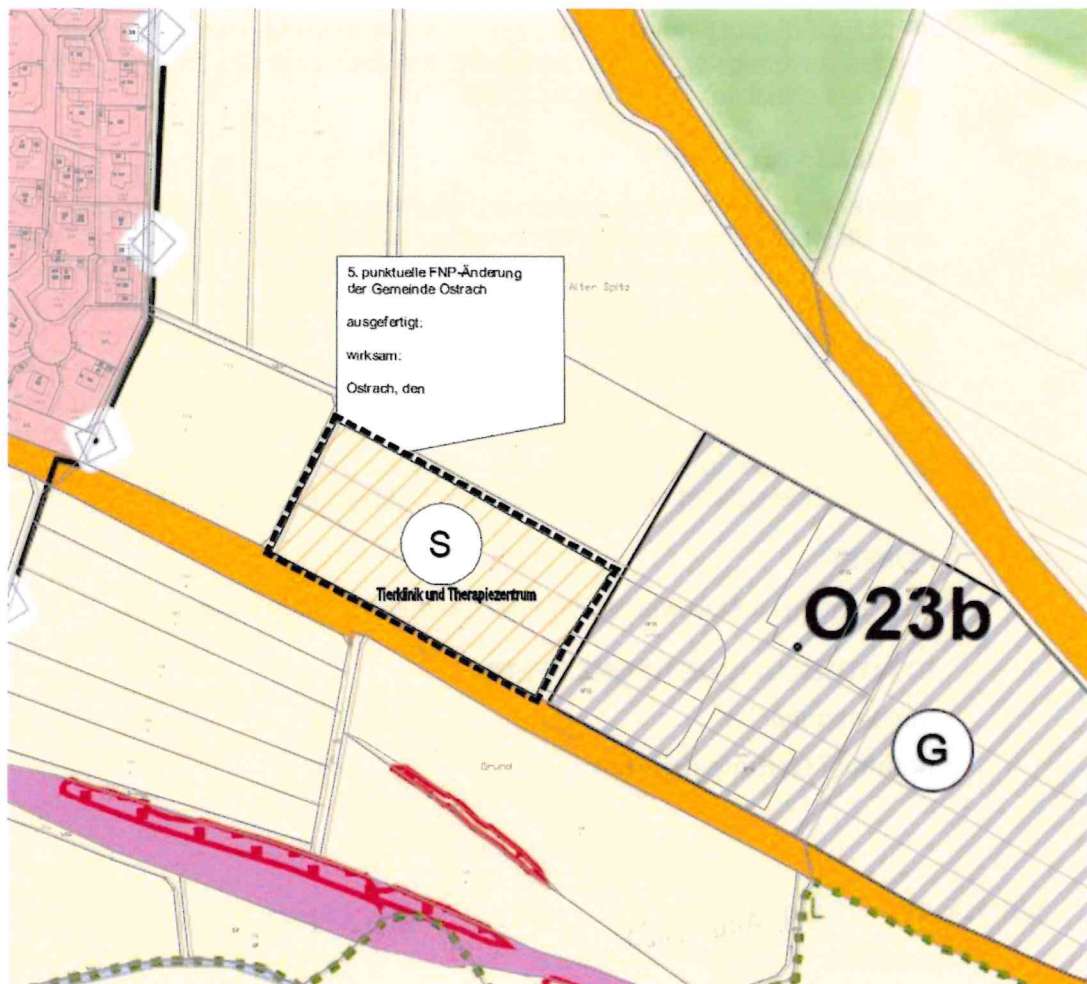


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet)

4.2 Zukünftige Darstellung

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Tierklinik erfolgt durch Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Tierklinik und Therapiezentrum“ dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche durch eine Sonderbaufläche ersetzt. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellungen sowie des kleinen Maßstabs des Flächennutzungsplans wird davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (Geh- und Radweg, private Zufahrt, Feld-/ Wirtschaftsweg) sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden und daher nicht in die punktuelle Flächennutzungsplanänderung einbezogen werden müssen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

4.3 Nutzungskonflikte

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist zu prüfen wie potenzielle Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Tierklinik und des ca. 100 westlich gelegenen Wohngebiets „Alter Spitz“ sowie des unmittelbar östlich angrenzenden interkommunalen Gewerbegebiets Königsegg grundsätzlich lösbar sind. Von der geplanten Tierklinik können Lärm- und Geruchsbelastungen insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen. Im Rahmen der parallelen Bebauungsaufstellung wurden eine Schalltechnische Untersuchung sowie ein Geruchsimmissionsgutachten jeweils vom Büro ACCON GmbH erstellt. In diesen Gutachten wurde nachgewiesen, dass keine Nutzungskonflikte bezüglich Schall und Gerüchen zu erwarten sind.

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein am Ortsrand vom Hauptort Ostrach gelegenes Acker- und Grünland mit ca. 1,12 ha. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 1,12 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, einen Beitrag zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum zu leisten, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Nutzern und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans

„Tierklinik“ darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

6 UMWELTSTECKBRIEF

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird durch das Büro 365° aus Überlingen eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem für den Maßstab der Flächennutzungsplanänderung geeigneten Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs dokumentiert. Dieser liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sonderbaufläche	ca.	1,12 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	1,12 ha

Ostrach, den **29. Aug. 2023**

Christoph Schulz
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächennutzungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den **29. Aug. 2023**

Christoph Schulz
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag der Rechtswirksamkeit ist der

26. Okt. 2023

Ostrach, den **26. Okt. 2023**

L. Burth, Bürgermeisterin



Gemeinde Ostrach

Umweltsteckbrief zur 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung Sonderbaufläche „Tierklinik und Therapiezentrum“

Stand: April 2023

Auftraggeberin:	Gemeinde Ostrach Bürgermeister Christoph Schulz Hauptstraße 19 88356 Ostrach Tel.: 07585 300 0
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 www.365grad.com
Projektleitung:	Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	MSc. Viktoria Vornehm Tel. 07551 949558 22 v.vornehm@365grad.com
Projekt:	2664_bs

365° freiraum + umwelt
Kübler · Seng · Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 D-88662 Überlingen Tel 07551 / 9495580 e-mail info@365grad.com



Vorbemerkungen

Mit der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung einer Tierklinik samt Nebenanlagen geschaffen werden.


Nachfolgend werden die hiervon ausgehenden Auswirkungen auf die Umweltbelange kurz beschrieben und zusammengefasst.



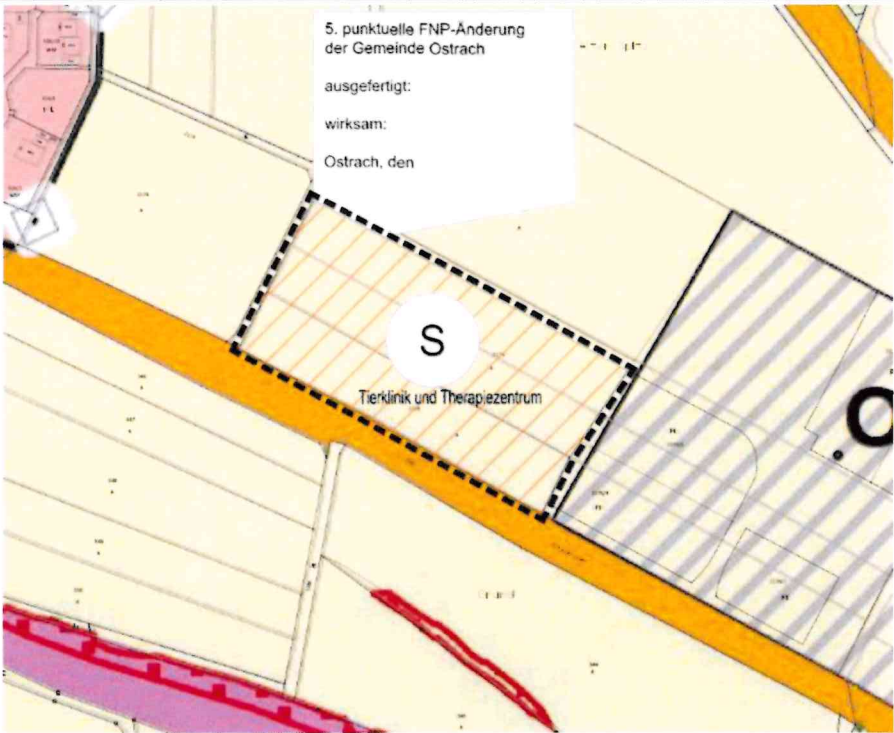
Abbildung 1: Plangebiet mit Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 28.01.2022, unmaßstäbliche Darstellung).

1. Bezeichnung: SO „Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“

2. Lage des Vorhabens

Stadt / Gemeinde	Ostrach	Übersichtslageplan (TK 1:25.000) 
Gemarkung	Ostrach	
Größe	1,12 ha	

3. FNP-Darstellung

bisher	Landwirtschaftliche Flächen
geplant	Sonderbaufläche
FNP-Darstellung geplant	

Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten



Abbildung 2: Wasserschutzgebiete, Biotope und Landschaftsschutzgebiete um das Bauvorhaben (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 28.02.2022)

Fotodokumentation



Abbildung 3: Blick entlang der Baumreihe im Süden nach Osten zum Gewerbegebiet Königsegg



Abbildung 4: Blick vom Ostrand des Plangebietes nach Westen zur Wohnbebauung von Ostrach.

4. Planung

4.1. Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens

Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche auf bisher landwirtschaftlichen Flächen (Acker). Damit soll die Ansiedlung einer Tierklinik mit Nebenanlagen und Tier-Therapiezentrum ermöglicht werden.

4.2. Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.)

Landesentwicklungsplan (2002): Keine Aussagen zur überplanten Fläche

Regionalplan (Fortschreibung 2021): Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben weist die Fläche angrenzend an das Gewerbegebiet Königsegg (östlich des Plangebietes) als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe aus.

5. Bestand

5.1. Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)

Die Fläche ist landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Altshauser Straße befindet sich auf einen Wiesenstreifen eine Baumreihe (Jungbäume) die im Zuge der Ausweisung des Gewerbegebietes Königsegg geplant wurden.

5.2. Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen

Die Fläche ist durch ihre Lage angrenzend an die Altshauser Straße und das östlich gelegene Gewerbegebiet sowie die landwirtschaftliche Nutzung durch Lärm, Schadstoffemissionen sowie Gerüche vorbelastet.

5.3. Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens

Im Plangebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „Jettkofen“ (Nr. 437.052), Zone IIIB. Sonstige Schutzgebiete oder Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund sind im Plangebiet nicht vorhanden

Im Umfeld des Plangebietes: Etwa 150 m südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Altshausen-Laubbach-Fleischwangen“ (Nr. 4.37.030). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Nr. 8022401), liegt ca. 700 m südwestlich. Es sind keine Beeinträchtigungen über den Boden-, Wasser- oder Luftpfad zu erwarten.

6. Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)

Nachdem der ursprünglich favorisiert und naturschutzfachlich näher untersuchte Standort an der Schlöblestraße aufgrund von Artenschutz, Biotopschutz sowie notwendigen Waldabständen und einer problematischen Erschließung durch ein Wohngebiet aufgegeben wurde, wurde der Standort angrenzend an das Gewerbegebiet Königsegg gewählt. Hier ist eine gute verkehrliche Anbindung über die Altshauser Straße und die nahegelegene L 286 gewährleistet, auch für Fahrzeuge mit Pferdehängern. Zudem handelt es sich aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets um eine hinsichtlich Emissionen und Verkehr sowie landschaftlich vorbelastete Fläche. Weitere Alternativ-Standorte wurden in einer Standort-alternativenprüfung ausgeschlossen (s. Begründung zur FNP-Änderung)

7. Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung

Schutzgut	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
Mensch (Gesundheit/ Wohnen/ Erholung/ Freizeit)	Etwa 120 m westlich beginnt die Wohnbebauung von Ostrach. Erhebliche Lärmemissionen vom Betrieb der Tierklinik sind nicht zu erwarten, ggf. ist auf Ebene des Baugesuchs die Einhaltung der Lärmgrenzwerte am nächstgelegenen Wohnhaus nachzuweisen. Auswirkungen auf die Freizeitnutzung bestehen nicht, da weder Rad-, Wanderwege noch Flächen für die Erholungsnutzung im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.	• -
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist von Ackerflächen geprägt, die eine sehr geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere haben. Von mittlerer Bedeutung sind der Wiesenstreifen und die jungen Bäume entlang der Altshauser Straße.	• •
Fläche	Die Fläche grenzt an bestehendes Gewerbe an, etwa 120 m westlich beginnt die Wohnbebauung von Ostrach. Etwa 200 m nordöstlich verläuft die L 286, südlich zerschneiden die Altshauser Straße und die Bahnlinie die Landschaft. Es entsteht keine zusätzliche Flächen-zerschneidungswirkung.	•
Boden	Die Böden weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist aufgrund der Lage innerhalb eines Porengrundwasserleiters sehr hoch. Die Flächen sind unversiegelt. Bei Bebauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Das Plangebiet ist nach Süden leicht abschüssig, so dass bei Bebauung mit Abgrabungen und Erdbewegungen zu rechnen ist.	••• •

Schutzgut	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungs- intensität
Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser, Retention)	<p>Mit Vorbelastungen durch den Ackerbau (Eintrag von Düngemitteln, Pestiziden) ist zu rechnen. Durch Versiegelung der Flächen verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets „Jettkofen“ (Nr. 437.052), Zone IIIB.</p> <p>Oberflächengewässer sind innerhalb des Wirkraums des Vorhabens nicht vorhanden.</p> <p>Über den Westen des Plangebietes verlaufen laut LGRB Kartendienst online (Erosionsgefährdung für das Starkregenrisikomanagement) mehrere, sich verbindende Abflussbahnen.</p>	<p>••</p> <p>-</p> <p>••</p>
Luft / Klima	Geringfügige Vorbelastungen bestehen in Staub- und Geruchsemissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft. Die unversiegelten Flächen im Plangebiet dienen der Kaltluftentstehung; es besteht keine siedlungsklimatische Relevanz.	•
Landschaft / Ortsbild	Das Plangebiet liegt etwa 120 m östlich der Wohnbebauung von Ostrach an der Altshauser Straße und grenzt an das Gewerbegebiet Königsegg an. Nördlich des Plangebiets und südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der Topographischen Lage ist das Plangebiet insbesondere nach Süden und Südwesten weithin einsehbar.	••
Kultur- und Sachgüter	<p>Kulturgüter nicht vorhanden</p> <p>Sachgüter: Ackerfläche, Vorrangflur II. Die Fläche geht als landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren.</p>	<p>-</p> <p>••</p>
Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	Es sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen ersichtlich.	

Auswirkungsintensität: ••• hoch, •• mittel, • gering, - nicht zu erwarten, + positive Auswirkungen

8. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Durch die folgenden geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden:

- Erhalt der Baumreihe entlang der Altshauser Straße
- Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (Schutzgut Grundwasser, Boden),
- Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (Schutzgut Grundwasser, Boden),
- Maßnahmen zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse (Schutzgut Mensch, Wasser),
- Schutz des Oberbodens (Schutzgut Boden),
- Verwendung offenerporiger Beläge (Schutzgut Wasser, Boden),
- Landschaftsgerechte Fassadengestaltung (Schutzgut Landschaftsbild),
- Reduktion von Lichtemissionen (Schutzgut Tiere),
- Gestaltung der unbebauten Flächen (Schutzgut Pflanzen/ Biotop/ Biol. Vielfalt/ Biotopverbund, Tiere, Klima, Landschaftsbild).
- Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben (Schutzgut Tiere)
- Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser (Schutzgut Wasser)

9. Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenswerpunkte

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Der Kompensationsbedarf ist aufgrund der hohen Bedeutung des Bodens als mittel bis hoch einzustufen. Zudem ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemäß Gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) in Ökopunkte umzurechnen und auszugleichen.