

Gemeinde Ostrach

Umweltsteckbrief zur 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „GE Weidenhalden II“

Stand: 10. Mai 2022

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:	2399_bs

1. Vorbemerkungen

Mit der 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes im Südwesten von Ostrach geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet Weidenhalden an. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Heiligenberger Straße (L 280). Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie zwei Wohngebäude, von denen das nächstgelegene bereits zum Abriss vorgesehen ist. Nordwestlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der östliche Teil des Plangebiets wird aktuell bereits von einem Gewerbebetrieb genutzt. Im westlichen Teilbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Ausweisung der Gewerbefläche dient der Erweiterung von Betrieben aus dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet.



Abbildung 1: Plangebiet mit Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 31.05.2021, unmaßstäbliche Darstellung)

1.	Bezeichnung	GE Weidenhalden II		
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung		
	Stadt/ Gemeinde	Ostrach	bisher	Landwirtschaftliche Flächen, Flächen für Maßnahmen für Naturschutz
	Gemarkung	Ostrach		
	Größe	2,2 ha	geplant	
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000)	Ausschnitt FNP bisher		
				
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation			
		<ul style="list-style-type: none">  Vogelschutzgebiet  Biotop  Offenlandbiotopkartierung  Waldbiotopkartierung  Wasserschutzgebietszone  Zone I und II bzw. II A  Zone II B  Zone III und III A  Zone III B <p>Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 11.06.2021, unmaßstäblich</p>		
				
	Blick von der L 280 auf den Acker	Blick auf gewerbliche genutzte Lagerflächen im Norden		

	GE Weidenhalden II
3.	Planung
3.1	<i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i>
	Geplant ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf bisher landwirtschaftlichen Flächen (Acker) im Südwesten sowie auf Flächen für Maßnahmen für den Naturschutz im Nordosten. Damit wird die Erweiterung von Betrieben aus dem bestehenden Gewerbegebiet ermöglicht. Zudem wird eine Grünfläche ausgewiesen.
3.2	<i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i>
	<u>Landesentwicklungsplan (2002)</u> : Keine Aussagen zur überplanten Fläche <u>Regionalplan (1996)</u> : Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben weist die Gemeinde Ostrach im Südwesten entlang der Heiligenberger Straße als regional bedeutsamen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe aus.
4.	Bestand
4.1	<i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i>
	Der Nordosten ist planerisch als Fläche für Maßnahmen für den Naturschutz ausgewiesen (Bebauungsplan GE Weidenhalden, 2010). Vorgesehen sind neben einer Fettwiese Heckenpflanzung sowie 5 Einzelbäume. Tatsächlich wird die Fläche gewerblich als Lagerfläche sowie als Grünfläche mit Kurzumtriebsplantage genutzt. Die sonstigen Flächen des Plangebiets werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Heiligenberger Straße stehen beidseitig Bäume, die eine Allee bilden. Bewertungsgrundlage sind der Realbestand sowie der planerische Bestand mit Ausgleichsflächen.
4.2	<i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i>
	Die Fläche ist durch ihre Lage angrenzend an die L 280, das östlich angrenzende Gewerbegebiet sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb durch Lärm, Schadstoffemissionen sowie Gerüche vorbelastet. Zusätzlich sind kleinere Versiegelungen im Plangebiet bereits vorhanden (Wirtschaftsweg im Nordosten).
4.3	<i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i>
	<u>Im Plangebiet</u> : Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des BNatschG sowie von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb der Fläche. Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund sind nicht betroffen. <u>Im Umfeld des Plangebietes</u> : Direkt nordöstlich angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG Jettkofen“ (Nr. 437.052), Zone IIIB. Etwa 500 m entfernt in südöstlicher Richtung befinden sich das Vogelschutzgebiet „Pfrunger- und Burgweiler Ried“ (Nr. 8022401) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Altshausen-Laubbach-Fleischwangen“ (Nr. 4.37.030). Es sind keine Beeinträchtigungen über den Boden-, Wasser- oder Luftpfad zu erwarten. Die Bäume entlang der Heiligenberger Straße stellen als Allee einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Diese sind als Element zu erhalten.
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)
	Aus betrieblicher Sicht ist eine Erweiterung angrenzend an bestehende Betriebsstrukturen die bevorzugte Fläche. Alle weiteren, direkt an die Fa. Wimatec angrenzenden Flächen unterliegen bereits anderweitiger Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaftlicher Betrieb). Bei einer Betriebserweiterung an einem anderen Standort ist mit erhöhten Emissionen durch Pendelverkehr zwischen den Standorten zu rechnen.

GE Weidenhalden II		
6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungs- intensität
6.1	<i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>	
	Südlich angrenzend befinden sich zwei Wohngebäude im Außenbereich, von denen eines zum Abriss vorgesehen ist. Da von der geplanten Gewerbefläche Lärmemissionen ausgehen können, ist mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung und damit die menschliche Gesundheit der Bewohner des verbleibenden Hauses zu rechnen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind daher Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu regeln. Auswirkungen auf die Freizeitnutzung bestehen nicht, da weder Rad-, Wanderwege oder Flächen für die Erholungsnutzung im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.	●●● -
6.2	<i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>	
	Das Plangebiet ist überwiegend von Ackerflächen geprägt. Im Norden befinden sich gewerblich genutzte Grünflächen mit Kurzumtriebsplantage sowie Lagerflächen. Dieser Realbestand besitzt eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Gemäß planerischem Bestand des Bebauungsplans „GE Weidenhalden“ von 2010 befinden sich im Norden des Plangebietes Fettwiesen sowie Heckenstrukturen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen nach 10 Jahren Entwicklungszeit eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorweisen würden. Diese Planung kann in der ausgewiesenen Grünfläche zum Teil umgesetzt werden.	● ●●●
6.3	<i>Fläche</i>	
	Die Fläche grenzt an bestehendes Gewerbe an, südwestlich befinden sich zwei Wohnhäuser, nordwestlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Daher entsteht durch die Gewerbeflächenerweiterung keine erhebliche Flächenzerschneidungswirkung. Der Bebauungsplan nimmt bisher überwiegend unversiegelte Flächen in Anspruch und trägt damit zum irreversiblen Flächenverbrauch bei.	●
6.4	<i>Boden / Relief</i>	
	Das Plangebiet nach Südosten hin abschüssig, bei Bebauung ist daher mit erheblichen Abgrabungen und Erdbewegungen zu rechnen. Die Böden weisen eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mittel, die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist hoch. Die Flächen sind überwiegend unversiegelt.	●● ●●●
6.5	<i>Grundwasser</i>	
	Mit Vorbelastungen durch den Ackerbau (Eintrag von Düngemitteln, Pestiziden) ist zu rechnen. Durch Versiegelung der Flächen verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Lage angrenzend an das Wasserschutzgebiet „Jettkofen“ (Nr. 437.052), Zone III B.	●●
6.6	<i>Oberflächenwasser / Retention</i>	
	Es sind keine Oberflächengewässer oder Retentionsflächen betroffen.	-

* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

GE Weidenhalden II	
6.7	<i>Klima / Luft</i>
	Geringfügige Vorbelastungen bestehen in Staub- und Geruchsemissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft. Die unversiegelten Flächen im Plangebiet dienen der Kaltluftentstehung; es besteht keine siedlungsklimatische Relevanz. ●
6.8	<i>Landschaft / Ortsbild</i>
	Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ostrach angrenzend an die L 280 (Heiligenberger Straße), und ein bestehendes Gewerbegebiet. Südlich befinden sich zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden, nordwestlich liegt ein Landwirtschaftlicher Betrieb, so dass die Fläche bereits in den Siedlungsbereich eingebunden ist. Ortsbildprägend ist eine Allee entlang der Heiligenberger Straße. Das Plangebiet ist aufgrund des nach Osten zur Ostrach hin abfallenden Geländes in dieser Richtung gut und weit einsehbar. ●●
6.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>
	Die Allee entlang der L 280 ist als kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsstruktur zu nennen. ● Verloren gehen zudem Ackerflächen und damit Produktionsflächen als Sachgut für die Landwirtschaft. ●
6.10	<i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>
	Keine erheblichen negativen Wechselwirkungen ersichtlich. -
6.11	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>
	Es sind keine Natura-2000 Gebiete betroffen (Entfernung zum FFH-Gebiet „Pfrunger- und Burgweiler Ried“ rund 500 m, keine Verbindung über Wasser- Luft oder Bodenpfad). - Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
6.12	<i>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</i>
	Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt entstehen vorwiegend aus der Überbauung und Versiegelung von Flächen, was zum Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Reduktion der Grundwasserneubildung, Verlust von Kaltluftentstehungsflächen sowie der thermischen Aufheizung durch Versiegelung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt.
	Beurteilung der Umweltbelange: Geeignetes Gebiet

sehr konfliktreiches Gebiet	Konflikt-Gebiet	Geeignetes Gebiet	Bevorzugtes Gebiet
-----------------------------	-----------------	-------------------	--------------------

* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

	GE Weidenhalden II	
7.	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	<i>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Durch- und Eingrünung des Gebiets, z.B. durch Pflanzung von Bäumen und Hecken - Dach- und Fassadenbegrünung (Kombinationen mit Solar-Anlagen möglich) - Verwendung offenerporiger Beläge für Stellflächen und Gehwege 	
7.2	<i>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung Regenerativer Energien wie Solarenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) - Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung 	
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenswerpunkte	
	<p>Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Der Kompensationsbedarf ist aufgrund des planerischen Bestandes (Fettwiese, Hecken) sowie der mittleren bis 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.</p>	
9.	Weiteres Vorgehen	
9.1	<i>Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i>	
	<input type="checkbox"/> UVS nach UVPG <input checked="" type="checkbox"/> Umweltbericht nach BauGB <input type="checkbox"/> FFH-Erheblichkeitsprüfung <input checked="" type="checkbox"/> Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel <input type="checkbox"/> Faunistische Untersuchung, Artengruppen: <input checked="" type="checkbox"/> Vögel (Feldlerchen, 2021 erfolgt) <input type="checkbox"/> Amphibien <input type="checkbox"/> Fledermäuse <input type="checkbox"/> Laufkäfer <input type="checkbox"/> Schmetterlinge <input type="checkbox"/> Heuschrecken	<input checked="" type="checkbox"/> Entwässerungskonzept, Regenwasser-management <input type="checkbox"/> Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Baugrundgutachten <input type="checkbox"/> Klimauntersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Immissionsschutzgutachten (Schall) <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> Altlastenerkundung

Stand: Mai 2022