

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.



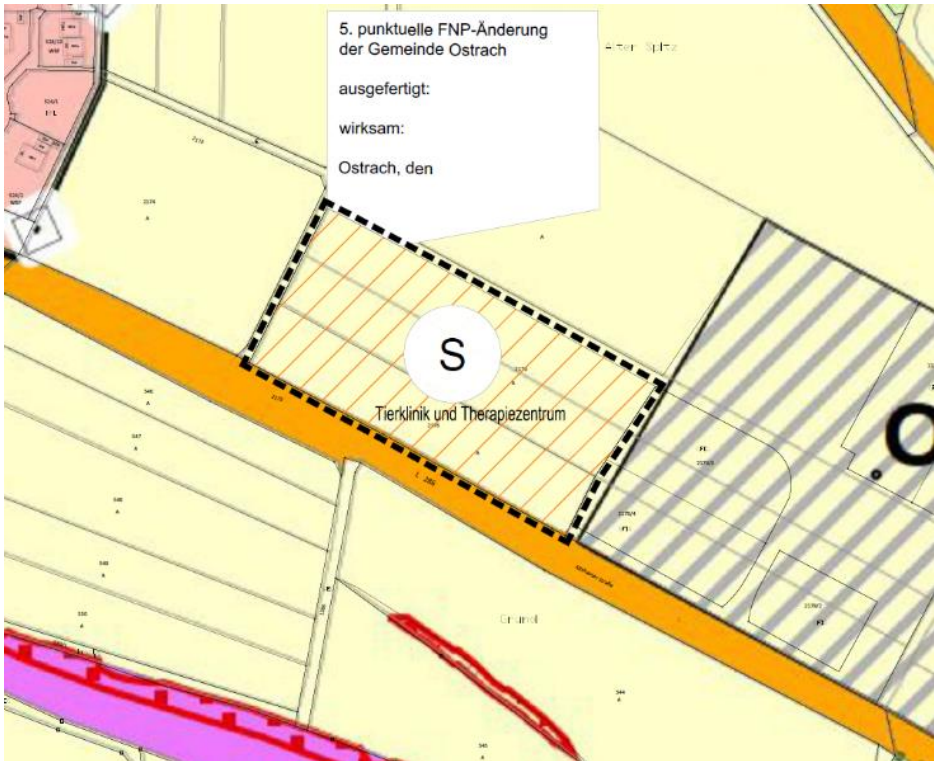
Abbildung 1: Plangebiet mit Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 28.01.2022, unmaßstäbliche Darstellung).

## 1. Bezeichnung: SO „Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“

## 2. Lage des Vorhabens

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

## 3. FNP-Darstellung

<b>bisher</b>	Landwirtschaftliche Flächen
<b>geplant</b>	Sonderbaufläche
<b>FNP-Darstellung geplant</b>	



## Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten

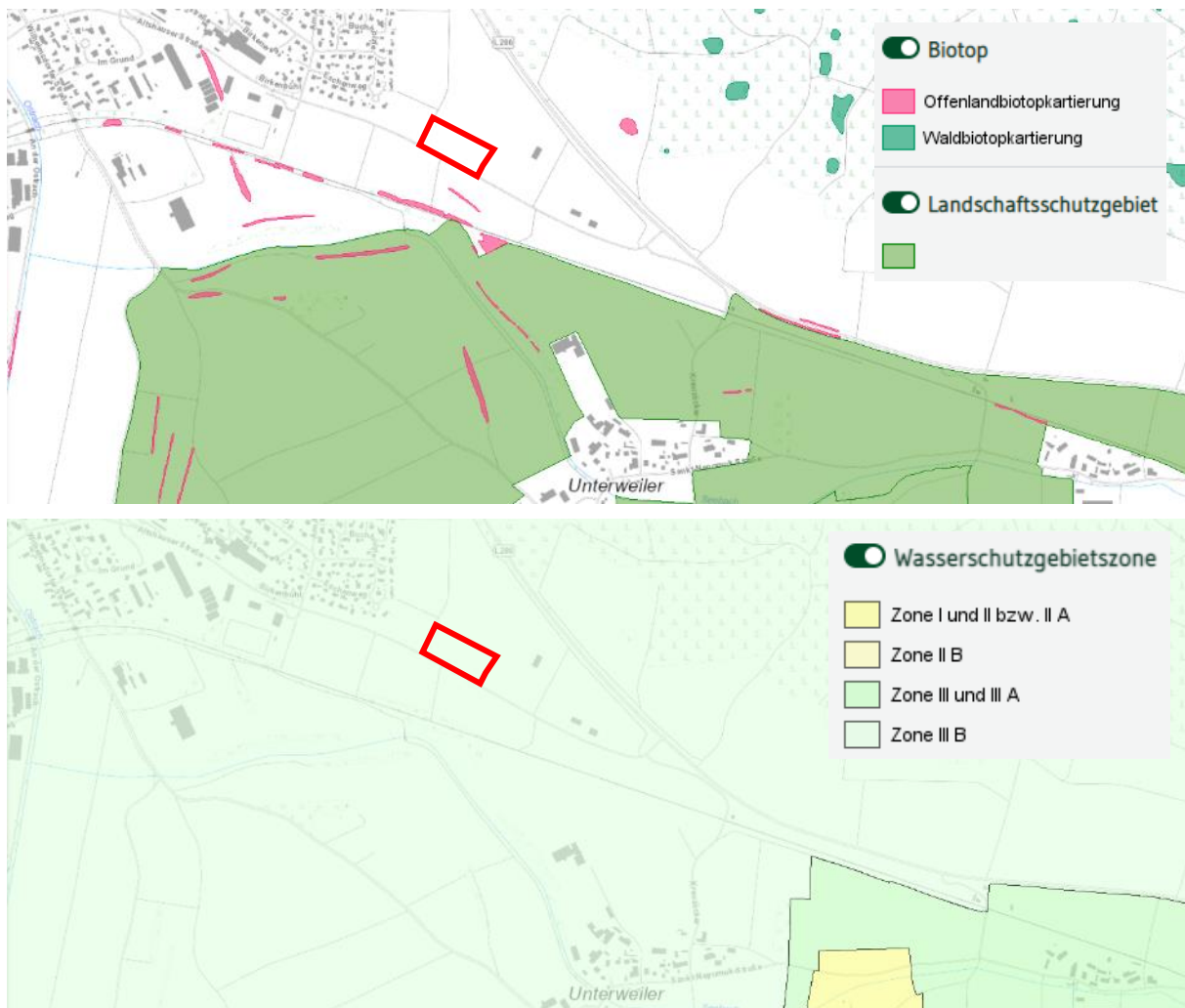


Abbildung 2: Wasserschutzgebiete, Biotope und Landschaftsschutzgebiete um das Bauvorhaben (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 28.02.2022)

## 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 einem 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	Auswirkungs-intensität
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	Auswirkungsintensität
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 offener 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 Maßnahmenschwerpunkte**

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.