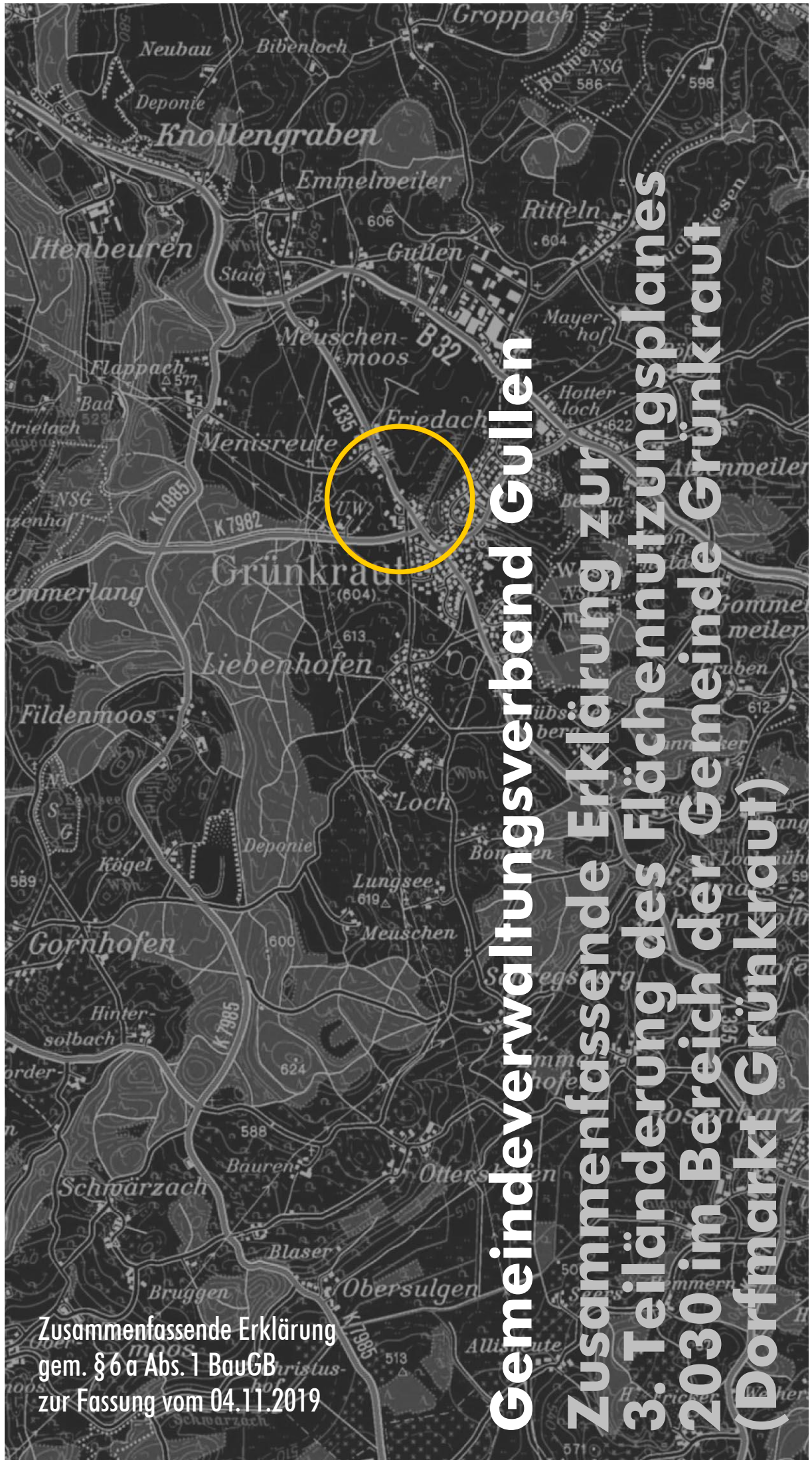


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 04.11.2019

Gemeindeverwaltungsverband Gullen

Zusammenfassende Erklärung zur

3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Grünkraut (Dorfmarkt Grünkraut)



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

1.1 Für die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Grünkraut (Dorfmarkt Grünkraut) 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 Umweltbelange wurden bei der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Grünkraut (Dorfmarkt Grünkraut) wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung 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 nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Dorfmarkt Grünkraut" folgende Festsetzungen zu treffen: Eingrünung des nord-, nordwestlichen Gebietsrandes durch Laubgehölz- Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft, naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze, Erhalt von Bäumen bzw. Neupflanzungen bei entsprechenden Abgängen, Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung, Photovoltaik-Module mit einer Reflektion von weniger als 6 % polarisierendem Licht, Außenbeleuchtung mit nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferten LED-Lampen bzw. Insekten schonende Lampentypen nach dem Stand der Technik mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländehöhe,

Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Pkw-Stellplätze und den Eingangsbereich des Marktes.

Durch die geänderte räumliche Darstellung des bereits jetzt dargestellten Gewerbegebietes und Mischgebietes ist bei der Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen.

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:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsgeltungsbereich handelt es sich um eine bereits jetzt stark anthropogen überprägte Fläche. Diese ist eine überwiegend bebaute Gewerbefläche, welche im Süden einen Parkplatz beinhaltet sowie versiegelte Verkehrswege. Die Parkfläche ist mit Bäumen durchgrünt. Im östlichen Bereich des Änderungsgebietes findet sich eine Grünfläche. Ebenso finden sich entlang der versiegelten Flächen im Süden und im Westen entlang der "Ravensburger Straße" Bäume zur Eingrünung. Auf Grund der überwiegenden Flächenversiegelung ist der Änderungsbereich nicht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu bewerten.
- Im Norden grenzt an das Änderungsgebiet eine Ackerfläche. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Westen und Osten des Geltungsbereiches sind Grünlandflächen vorzufinden.
- In einer Entfernung von ca. 126 Metern vom voraussichtlichen Änderungsgeltungsbereich entfernt, kann entlang des Gewässerlaufes der Scherzach im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen von einer höheren Artenvielfalt ausgegangen werden. Ebenso ist mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen.
- Im Westen durch die "Ravensburger Straße" getrennt, befindet sich ein hochwertiger Streuobstbestand. Dieser bietet Kleinlebewesen einen vielfältigen Lebensraum. Die Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen können.
- Innerhalb des Änderungsbereiches sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen dem benachbarten Verkehrsweg "Ravensburger Straße" vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den

Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.

- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt auf Grund der bereits bestehende Bebauung und damit einhergehenden Flächenversiegelung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für das Schutzgut keine nennenswerten Veränderungen. Sie dient in erster Linie der Erweiterung des bestehenden "Edeka"- Gebäudes. Durch die bestehende Versiegelung sowie Bebauung ergeben sich bereits deutliche Beeinträchtigungen.
- Da das Geltungsgebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung weist der Änderungsbereich eine geringere Diversität auf. Nach der voraussichtlichen Bauausführung ist ebenso von einer geringen Diversität auszugehen. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die zu verändernden Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durch- bzw. Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Parkplatzbereich sind im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes die Erhaltung von 13 Bäumen und Baumpflanzungen vorgesehen. Auf der privaten Grünfläche ist ebenfalls im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes eine Mindestzahl von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, um die Durchgrünung bzw. Eingrünung und damit auch den Lebensraumwert der Fläche zu verbessern. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes ist die Anlegung einer privaten Grünfläche geplant. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche

Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

- Nach Betrachtung und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes verbleibt ein geringer 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:

Stellungnahme vom 07.10.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Sedimenten der Tettang-Subformation. 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

Der Planbereich liegt - wie in den Planungsunterlagen vermerkt - innerhalb der Schutzzone "III B" des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Flappachquellen". Auf die entsprechenden Bestimmungen wird verwiesen.

Darüber hinaus sind zum Planungsvorhaben 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg werden zur Kenntnis genommen. Diese haben jedoch im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes keine Relevanz.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsgeltungsbereich zum Würm- Moränensediment. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) ist der Untergrund der Tettang- Subformation zuzuordnen. Demnach sind im Untergrund Drumlins und wenig reliefte Til aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten vorzufinden. Diese sind zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne verbreitet. Als vorherrschender Bodentyp haben sich Parabraunerden aus Geschiebemergel sowie Kolluvien aus holozänen Abschwemmassen über Schotter entwickelt.
- Der überplante Bereich zeichnet sich laut Bodendaten durch eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe 2) aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Auf Grund der bestehenden Bebauung mit der damit einhergehenden Versiegelung kommt der Bodenfruchtbarkeit im Änderungsgeltungsbereich eine geringe Bedeutung zu.
- Die Funktion der Böden als Filter- Puffer- Funktion ist als hoch (Stufe 3) einzustufen. Auf Grund der bestehenden Versiegelung ist auch hier von einer Beeinträchtigung zu sprechen. Ausschließlich in den offenen Bereichen der Grünlandflächen kann die Bodenfunktion weiterhin gewährleistet werden.
- Der größte Teil des im Änderungsgebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die am Rand verlaufenden "Ravensburger Straßen" und Verkehrswege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Der vorzufindende Boden besitzt eine hohe Rolle als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Stufe 3) zu. Auf Grund der bestehenden Bebauung weisen die Böden allerdings eine geringe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und verfügen über ein geringes Versickerungs- und Retentionsvermögen. Der Funktion der Böden im Änderungsgeltungsbereich als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kommt daher nur eine geringe Bedeutung zu. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kann auf den versiegelten Flächen bereits jetzt nicht mehr wahrgenommen werden.
- 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 auf Grund der bestehenden Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Da es sich beim Änderungsbereich um eine ohnehin schon überwiegend versiegelte Fläche handelt, entsteht für das Schutzgut keine nennenswerte Verschlechterung. Sollte es im Rahmen einer möglichen Erweiterung zu einer hinzutretenden Bebauung kommen, geschieht dies auf der angrenzenden Grünfläche. Es ist von einem geringen Eingriff in das Schutzgut zu sprechen.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch den bereits bestehenden Baukörper vorherrschende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den bereits versiegelten Bereichen kann derzeit ohnehin keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auf Bebauungsplanebene reduziert werden. Hierzu gehören z.B. wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze und den Eingangsbereich des Marktes, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigung ein geringer 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:

Stellungnahme vom 16.10.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Gewässer und Boden:

Stellungnahme:

Seitens des Referates 52 erfolgen keine Anregungen zu dem Vorhaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen; Referat 52 wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 17.09.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Zweckverbandes Haslach-Wasserversorgung, Neukirch:

Stellungnahme:

Der Zweckverband Haslach-Wasserversorgung hat die Technische Betriebsführung für die Wasserversorgung in der Gemeinde Grünkraut übernommen. Deshalb wurden wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von Ihnen angefragt und wir dürfen dazu gerne Stellung nehmen:

Gegen die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Grünkraut (Dorfmarkt Grünkraut) werden keine Einwendungen erhoben. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Versorgung der Ortslage von Grünkraut erfolgt über leistungsfähige Hauptwasserleitungen DN 200 mm, bzw. DN 150 mm, vom Trinkwasserbehälter Kenzlerholz (Höhe 687 m + NN, 2.200 cbm).

Feuerlöschversorgung

In der Ortslage von Grünkraut können im Brandfall 1.600 l/min bei einem Restdruck von mindestens 1,5 bar im Versorgungsnetz für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden (bei Bedarf auch länger) zur Verfügung gestellt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Wasserversorgung ohne Einwendungen wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Trink- als auch die Löschwasser-Versorgung ist demnach sichergestellt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgeltungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Sollte es zu einer Erweiterung der Bebauung außerhalb der bereits versiegelten Flächen kommen, so wäre eine weitere Reduzierung der Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers auf der Fläche die Folge. Eine deutliche Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildungsrate im Gegensatz zu den bestehenden Gegebenheiten ist jedoch nicht zu erwarten
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein verbindliches Entwässerungskonzept zu erstellen, durch welche die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze und den Eingangsbereich des Marktes wird auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans geregelt, dass ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Wie mit dem auf den Dachflächen des Baugrundstückes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser umgegangen werden soll, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuarbeiten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet Abwässer an, da bereits eine Bebauung besteht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den bestehenden Anschluss des Abwasserzweckverbandes "Grünkraut-Schlier". Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal beseitigt.
- Die Trinkwasserversorgung in Ortslage von Grünkraut erfolgt über leistungsfähige Hauptwasserleitungen DN 200 mm bzw. DN 150 mm vom Trinkwasserbehälter Kenzlerhof.
- Auf Grund der ebenen Topographie ist im Änderungsgeltungsbereich nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Wie das anfallende Wasser zu entsorgen ist, wird im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes geregelt. Die Behandlung von Niederschlagswasser im Änderungsgeltungsbereich ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes des verbindlichen Bebauungsplanes festzusetzen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt weiterhin durch den bestehenden Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Haslach.

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 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsgeltungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6 und 8°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 900 mm bis 1.100 mm für den süddeutschen Raum durchschnittlich.
- Die Kaltluftentstehung wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Änderungsbereich teilweise unterbunden und auf das Offenland innerhalb des Geltungsbereiches beschränkt. Auf Grund der bestehenden Bebauung besteht keine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Durch die bereits bestehenden Gehölze kommt es im Änderungsbereich zu einer gewissen Frischluftproduktion. Zudem haben die vorhandenen Bäume eine luftfiltrierende und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt.
- Durch die überwiegende Versiegelung des Änderungsbereiches wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann auf den Flächen des Nahversorgers zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet bereits durch die Bebauung im Bestand teilweise unterbunden und auf die sich im Änderungsgebiet westlich vorzufindende Offenflächen beschränkt. Auf Grund dem bereits vorhandenen Gebäude und der Ausbildung einer privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen und westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe der geplanten Erweiterung des Baukörpers nicht zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt auf Grund der bereits bestehenden Bebauung keine weitere Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist somit nicht zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet 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 werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grünflächen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Auch im Änderungsgebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der 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:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

- Die Gemeinde Grünkraut liegt im Wiesen- und Weidenlandschaft des Westallgäuer Hügellandes. Beim Änderungsgeltungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte, bereits bebaute Fläche des Nahversorgers "Edeka". Angrenzend sind Streuobstwiesenbestände sowie Grünland vorzufinden, die dem Landschaftsbild eine erlebbare Struktur gibt. Insgesamt kann von einer bestehenden Beeinträchtigung durch den bereits bestehenden Baukörper gesprochen werden.

- Im südwestlichen Bereich angrenzend zur "Ravensburger Straße" erfährt die Erlebbarkeit des Landschaftsbildes durch die bereits bestehende Bebauung und deren intensive Nutzung eine gewisse Beeinträchtigung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend auf Grund der vorhandenen Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Das Landschaftsbild erfährt im Falle einer hinzutretenden Bebauung des bestehenden Lebensmittelmarktes eine geringfügige Veränderung. Da es sich allerdings nur um eine kleinflächige Veränderung handelt, ist dies nicht weiter für das Schutzgut von Bedeutung.
- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut möglichst gering ausfallen (Pflanzbindung, Höhenfestsetzungen etc.).
- Um den störenden Einfluss der Vergrößerung des Baukörpers auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, ist vorgesehen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine umfangreiche Eingrünung in Richtung der freien Landschaft festzusetzen. Durch weitere Festsetzungen in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass vorwiegend landschaftstypische Gehölzarten verwendet werden (Festsetzung von Pflanzlisten) und die Eigenart des Landschaftsbildes geschützt wird. Es sind ausschließlich Laubgehölze im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu pflanzen.
- Die geplante Erweiterung wird sich an das bestehende Gebäude anpassen und tritt nicht als weiterer Fremdkörper in Erscheinung.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer 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 Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wird derzeit bereits gewerblich als Lebensmittelmarkt genutzt. Durch die vorhandene Nutzung sowie Verkehrsbewegungen des Gewerbebetriebes "Edeka" besteht für das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung.

- Durch die intensive Nutzung der Gewerbefläche sowie fehlender Strukturen für die Naherholung wie Radweg, Fußweg oder Wanderweg kommt der Fläche für das Schutzgut nur eine geringfügige Bedeutung zu.
- Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in östlicher Richtung erst in einer Entfernung von ca. 170 Metern. Auf Grund der Distanz zum Änderungsbereich und der Abschirmung durch die Grünstrukturen der "Scherzach" ist keine Beeinträchtigung durch bestehende Bebauung und Nutzung zu erwarten.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der bestehende gewerbliche Betrieb bleibt weiterhin erhalten. Die bereits bestehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bleiben unverändert.
- Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt.
- Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe führt zu einer Sicherung der Arbeitsplätze. Sollte es zudem zu einer Erweiterung der Bebauung kommen, so wäre eine Steigerung der Arbeitsplatzzahlen möglich.
- Zum Schutz des angrenzenden Verkehrs und der im Umfeld befindlichen Wohnnutzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Beleuchtung von Werbeanlagen eingeschränkt (kontinuierliches Leuchten und kein blinkendes Licht).
- Nach Betrachtung der 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)

- Bei der Erweiterung des Lebensmittelmarktes kann es in der Bauphase 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 auf Grund 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 zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen;

je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die geringfügige Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Sondergebiets (in Planung) kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Änderungsgeltungsbereiches nicht zu erwarten.
- Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete verbindliche Bauleitplanung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen 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. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- 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 Erweiterung der Bebauung 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 parallel aufgestellte Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Im Falle einer Erweiterung des Gebäudes und der Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, 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)

Derzeit sind bei Umsetzung der Änderungen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter sowie Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich des zu ändernden Bereiches.
- Dem Änderungsbereich 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 bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau 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 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches in einer Ost-West-Ausrichtung Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Diese befinden sich auf dem Dach des bestehenden "Edeka"- Gebäudes.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der ebenen Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Gebäudeerweiterung zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung prinzipiell möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss im Einzelfall bei Bedarf gesondert beurteilt werden.

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 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

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

Westlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 1,3 km beginnt eine Fläche des FFH-Gebiets ("Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute", Nr. 8223-311). Auf Grund der großen Distanz zwischen dem Änderungsgeltungsbereich und dem FFH-Gebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des oben genannten FFH-Gebietes zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im nordöstlichen Bereich des Änderungsgeltungsbereiches liegt ca. 122 Meter entfernt ein gem. §30 BNatSchG kartiertes Biotop ("Feldhecke Grünkraut", Nr. 1-8223-436-4522). In südöstlicher Richtung liegt in ca. 120 Metern Entfernung ein weiteres Biotop ("Dorfweiher Grünkraut", Nr. 1-8223-436-4547).
- Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ("Wasenmoos bei Grünkraut", Nr. 4.064) liegt südöstlich des Geltungsbereiches in ca. 800 Metern Entfernung.
- Der Änderungsbereich liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet "WSG Flappachquellen" (436072) der Zone IIIB.

- Auf Grund von der räumlichen Distanz ist für die genannten Biotop- und Schutzgebiete keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Biotopverbund:

Auswirkungen des Änderungsgeltungsbereiches auf Flächen des Biotopverbundes sind nicht 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:

Stellungnahme vom 16.10.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

(1) Raumordnung/Bauleitplanung

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

(2) Raumordnung/Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Grünkraut die 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" sowie die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 in diesem Bereich.

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiterer ergänzender Nutzungen zulässig. Die Verkaufsfläche des Marktes darf max. 1.200 m² umfassen. Ein ergänzender Backshop darf eine Fläche von max. 90 m² umfassen.

Die Planung entspricht der in mehreren Gesprächen abgestimmten Lösung, die noch an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit gegen die Planung keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 16.10.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Der Regionalverband bringt zur o.g. Teiländerung keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Regionalverband Bodensee-Oberschwaben ohne Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 26.09.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V., Stuttgart, sowie Stellungnahme vom 20.09.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Naturfreunde Württemberg e.V., Stuttgart:

Stellungnahme:

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut". Damit sollen der Umbau und die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes ermöglicht werden. Das geplante Bauvorhaben ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig, da es u.a. den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes widerspricht. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bisher gewerbliche Bauflächen und gewerbliche Bauflächen in Planung (G) sowie gemischte Bauflächen in Planung (M) dar. Mit der Großflächigkeit des zu erweiternden Lebensmittelmarktes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) für diesen Bereich erforderlich.

Der BUND stimmt der Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung des Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegt das Änderungsgebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "WSG Flappachquellen". Bei

Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 30.01.1997, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 12.05.2014):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen bereits als Gewerbefläche, Gewerbefläche (Planung) und als Mischbaufläche (Planung) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen 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).

Parallel zum Flächennutzungsplan wurde 1999 ein Teil-Landschaftsplan erstellt. Der Landschaftsplan des GVV Gullen trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Grünkraut (Dorfmarkt Grünkraut) wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Stellungnahme vom 17.10.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

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

Plan:

Die allgemeine Zweckbestimmung der Sonderbaufläche muss noch angegeben werden, z.B. "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel".

Die Darstellung einer "inhaltsleeren" Sonderbaufläche enthält keine Aussage über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und wäre auch keine Grundlage für das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 und 3 BauGB.

2 Bedenken und Anregungen

Begründung Nr. 3.3.1.2 und Umweltbericht Nr. 4.1.2.1: Wir empfehlen, eine kurze Aussage zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung, die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche zu konkretisieren, wird berücksichtigt und im Planteil entsprechend ergänzt.

Der Anregung zur Ergänzung der Begründung wird entsprochen. Diese wird um einen Absatz zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ergänzt. Die Planung steht auch mit der Fortschreibung des Regionalplans im Einklang.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Stellungnahme vom 16.10.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zur vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Grünkraut.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgt die verkehrliche Erschließung des Wohn- und Mischgebietes "Am Dorfmarkt" über die bestehende Zufahrt der Gewerbefläche zur Landesstraße.

In der vorliegenden 3. Änderung wird diese Gewerbefläche in Sonderbaufläche umgewandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung des Wohn- und Mischgebietes "Am Dorfmarkt" weiterhin nur über bestehende Zufahrten / Gemeindestraßen zur Landesstraße erfolgen darf. Ein Neuanschluss kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Diese Vorgabe ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Wohn- und Mischgebietes "Am Dorfmarkt" wird zur Kenntnis genommen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt keine Zufahrten zu den dargestellten Bauflächen "Am Dorfmarkt", sondern ausschließlich die Ortsdurchfahrtsgrenze. Die bestehende Zufahrt dient nur der Erschließung des Supermarkts. An dieser Erschließungssituation wird nichts geändert. Für die abschließende Klärung der Erschließung der angrenzenden Flächen besteht aus Sicht des Gemeindeverwaltungsverbands Gullen kein Erfordernis, da grundsätzlich verschiedene Zufahrtsmöglichkeiten bestehen.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

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

Stellungnahme vom 10.10.2019 zur Fassung vom 15.03.2019 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Im Bereich der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverband Gullen bestehen Versorgungsanlagen (Niederspannungsleitungen 0.4 kV) der Netze BW GmbH.

Seitens der Netze BW GmbH bestehen keine Bedenken gegen die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte nach weiterer Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf entsprochen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut". Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die verbindliche Ausweisung von für die Bebauung vorgesehenen Flächen vor, um den Flächenbedarf eines verbrauchernahen Einzelhandelsbetriebes zu decken.

Unmittelbarer Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht, an dieser Stelle den bisherigen Lebensmittelmarkt nach Norden zu erweitern. Das geplante Bauvorhaben ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig, da es u.a. den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes widerspricht. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bisher gewerbliche Bauflächen und gewerbliche Bauflächen in Planung (G) sowie gemischte Bauflächen in Planung (M) dar. Mit der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) für diesen Bereich erforderlich.

Der vorhandene Edeka-Markt ist neben einer Metzgerei, einer Bäckerei, einer Apotheke, einem Getränkemarkt und einem Metzgereiverkauf im Gewerbegebiet Gullen der einzige Anbieter von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfes in der Gemeinde Grünkraut. Der Markt ist somit von besonderer Bedeutung für die Grundversorgung in der Gemeinde. Im Gewerbegebiet Gullen gab es ein großes Lebensmittelgeschäft. Vor einigen Jahren wurde der Drogerie-Markt in der Ortsmitte mit über 300 m² Verkaufsfläche geschlossen. Dieses Segment wird derzeit in der Gemeinde Grünkraut nicht mehr abgedeckt, sodass diese Einkäufe in der Regel außerorts getätigt werden müssen. Der Edeka-Markt wird in Zukunft sein Angebot an Waren für den kurzfristigen Bedarf einschließlich Drogerieartikel ausbauen müssen, um auch seinen Standort langfristig zu sichern. Hierzu wird eine größere Verkaufsfläche benötigt. Ebenso gibt es ein Bedarf an regionalen und an fair-gehandelten Produkten. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment soll die Nahversorgung bzw. die Grundversorgung auch in Zukunft gewährleistet werden. Durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes wird keine Konkurrenz aufgebaut, die durch die Bevorzugung dieses Standortes einen anderen Betrieb schwächen würde.

Im Rahmen der Flächenausweisung des FNP 2030 (Entwurf) ist für das Umfeld des Untersuchungsstandortes die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde vorgesehen. Damit rückt der Markt in eine unmittelbar fußläufig erreichbare Nahversorgungslage und bildet an der Ravensburger Straße die geografische Mitte aus: Ca. 40 % der Bevölkerung lebt derzeit nicht im Hauptort, sondern in den insgesamt über 40 umliegenden Weilern. Die Wohngebiete im Hauptort Grünkraut befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit in einem 10 Minuten-Umgriff um den Markt (ca. 1.940 Einwohner). Über die Ravensburger bzw. Bodnegger Straße (L 335) erfolgt eine unmittelbare Anbindung

an das eng abgegrenzte Ortszentrum (ca. 350 m). Die Anbindung ist sowohl für den motorisierten als auch für den Fuß- und Radverkehr entlang der Scherzach und dem Dorfweiher attraktiv. Letztlich ist der Standort auch über den ÖPNV (Bushaltestelle Rathaus in ca. 350 m) gut angebunden. Der Standort ist somit integriert und verbrauchernah (siehe "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut"; 15.10.2018).

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in geringen Umfang ist erforderlich, da der bestehende Vollsortimentmarkt erweitert werden soll. Andere Flächen sind dafür nicht verfügbar.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standortwahl:

3.2.1 Standort-Wahl:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die verbindliche Ausweisung von für die Bebauung vorgesehenen Flächen vor, um den Flächenbedarf von verbrauchernahen Einzelhandelsbetrieben zu decken. Unmittelbarer Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht, an dieser Stelle den bisherigen Lebensmittelmarkt nach Norden zu erweitern. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsgeltungsbereich bisher gewerbliche Bauflächen und gewerbliche Bauflächen in Planung (G) sowie gemischte Bauflächen in Planung (M) dar. Mit der Großflächigkeit des Vollsortiment-Marktes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) für diesen Bereich erforderlich.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut"). 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.

.....
(Verbandsvorsitzender)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. A. Brockof)