

# Gemeindeverwaltungsverband Gullen

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

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 11
5	Begründung – Sonstiges 30
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 32
7	Verfahrensvermerke 33

# 1

## Rechtsgrundlagen

---

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.5 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat die Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Grünkraut (Dorfmarkt Grünkraut) in öffentlicher Sitzung am 18.11.2019 festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich des Ortszentrums von Grünkraut an der "Ravensburger Str. (L 335)" und hat eine Größe von ca. 0,87 ha.

3.1.2.2 Im Südwesten wird der Änderungsbereich von der L 335 begrenzt, im Osten grenzt bestehende Bebauung an. Die Flächen nördlich des Bereiches werden landwirtschaftlich genutzt.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 422/1 sowie 347 (Teilfläche).

**3.1.3 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

3.1.3.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

3.1.3.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Lebensmittelmarkt, welcher erweitert werden soll. Zudem befinden sich die Stellplätze und Zufahrten des Lebensmittelmarktes sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Änderungsbereich. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

3.1.3.3 Das Gelände im Änderungsbereich ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 603 m ü. NN.

**3.2 Erfordernis der Planung und Standortwahl; Systematik der Planung****3.2.1 Erfordernis der Planung und Standortwahl**

3.2.1.1 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.

3.2.1.2 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.

- 3.2.1.3 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 m<sup>2</sup> 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.
- 3.2.1.4 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).
- 3.2.1.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in geringen Umfang ist erforderlich, da der bestehende Vollsortimentmarkt erweitert werden soll. Andere Flächen sind dafür nicht verfügbar.

## **3.2.2 Systematik der Planung**

3.2.2.1 Die Gemeinde Grünkraut ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen. Dieser verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 18.12.2015).

3.2.2.2 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf einer koordinierten digitalen Grundlage zu erstellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Bei der Planzeichnung wurde die Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes als Grundlage verwendet. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

## **3.3 Übergeordnete Planungen, Verkehrsanbindung**

### **3.3.1 Übergeordnete Planungen**

3.3.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

– 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte

sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

3.3.1.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Grünkraut als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

3.3.1.3 Gemäß LEP 3.3.7 (Z) sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Der Markt dient maßgeblich der Sicherung der Nahversorgung. Die vorgesehene Modernisierung und Erweiterung dient dem Attraktivitätserhalt innerhalb des auf Grünkraut konzentrierten Einzugsgebietes. Die Modernisierung als Nahversorgungsstandort für Grünkraut ist zur Standortsicherung notwendig (siehe "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut"; 15.10.2018).

3.3.1.4 Gemäß LEP 3.3.7.1 (Z) soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Aktuell und perspektivisch ist kein Flächenangebot im eng abgegrenzten Ortszentrum von Grünkraut zur möglichen Entwicklung eines Grundversorgers vorhanden. Der Standort befindet sich jedoch in nur unwesentlicher Entfernung vom eng abgegrenzten Ortszentrum (ca. 350 m) und ist integriert. Es handelt sich um eine eingeführte Nahversorgungslage (siehe "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut"; 15.10.2018).

3.3.1.5 Gemäß LEP 3.3.7.2 (Z) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sowohl für die Standortgemeinde als auch im Umfeld können negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion deutlich ausgeschlossen werden. Dies gilt ausdrücklich



auch für das Angebot im benachbarten Schlier (siehe "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut"; 15.10.2018).

- 3.3.1.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.3.1.7 Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht auch in keinem Widerspruch mit der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Juli 2018). Der Regionale Grünzug verläuft nördlich, in deutlichem Abstand, zum Änderungsbereich. Die Ziele des Kapitels 2.7 "Schwerpunkte des für Einzelhandelsgroßprojekte" werden eingehalten, da die vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung einer bestandsorientierten Erweiterung dient, die regionalplanerisch verträglich ist. Die Planung dient auch dem Grundsatz 2.7.0.1: "Die verbrauchernehe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. (...)"
- 3.3.1.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.1.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3.3.2 Verkehrsanbindung**

- 3.3.2.1 Der Markt ist über die Ravensburger Straße (L 335) an die Bundesstraße (B 32) und an das Ortszentrum angebunden. Das Zentrum ist fußläufig erreichbar und somit auch die Bushaltestelle des ÖPNV.

## **3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **3.4.1 Stand vor der Änderung**

- 3.4.1.1 Im Änderungsbereich sind bisher gewerbliche Bauflächen und gewerbliche Bauflächen in Planung (G) sowie gemischte Bauflächen in Planung (M) dargestellt.

### **3.4.2 Inhalt der Änderung**

- 3.4.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der zu ändernde Bereich als Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel" in Planung (S) sowie gemischte Bauflächen in Planung (M) dargestellt.

- 3.4.2.2 Auf die Darstellung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung wird verzichtet, da dies der Systematik des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entspricht. Nördlich und östlich grenzen ohnehin weitere geplante Bauflächen an. Grünflächen können auch ohne diese Darstellung im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

## 4 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

### 4.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### 4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Edeka" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" wird im westlichen Ortsrand von Grünkraut eine Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel" in Planung (S) sowie gemischte Bauflächen in Planung (M) dargestellt. Dies ersetzt die Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und gewerblichen Bauflächen in Planung (G) sowie gemischten Bauflächen in Planung (M).

4.1.1.2 Der zu ändernde Bereich befindet sich in Ortsrandlage im westlichen Bereich von Grünkraut. Es schließt im Westen an Grünland an. Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die "Ravensburger Straße". Der Änderungsbereich wird im nördlichen und westlichen Bereich durch Ackerflächen eingegrenzt. In einer Entfernung von ca. 130 Metern östlich der betrachteten Fläche verläuft die "Scherzach" in Richtung Nordosten. Innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs befindet sich der "Edeka"-Vollsortimentmarkt.

4.1.1.3 Die zu ändernde Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des GVV Gullen als gewerbliche Baufläche (Planung bzw. in Bestand) sowie als Mischbaufläche (Planung) dargestellt. Das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung des "Edeka"-Vollsortimentmarkts planungsrechtlich vorzubereiten. Auf Grund des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes wurde der Änderungsbereich für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes als geeignet angesehen und als Sonderbaufläche in Planung ausgewiesen.

4.1.1.4 Für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Grünkraut ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter über den Änderungsbereich hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

## 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 4.1.2.1 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.

### 4.1.2.2 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.

### 4.1.2.3 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.

### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- 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.

#### 4.1.2.5 Biotopverbund:

Auswirkungen des Änderungsgeltungsbereiches auf Flächen des Biotopverbundes sind nicht erkennbar.

### 4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

#### 4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- 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.

#### 4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- 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 reliefter 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 Ausgleichkörper 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 Ausgleichkörper im Wasserhaushalt kommt daher nur eine geringe Bedeutung zu. Die Funktion als Ausgleichkörper 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.

#### 4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgeltungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse 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.

#### 4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgeltungsbereiches mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsbereich führt.

- 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- 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.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- 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.

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

- 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.

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

- 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/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

### 4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Änderung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Änderung des Geltungsbereiches bleibt die bestehende Bebauung sowie die vorhandene Parkfläche des Lebensmittelmarktes bestehen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Der Anschluss des Gebiets an die Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt unverändert und das Gebiet bleibt bebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Die Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Grünkraut; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung besteht nicht.

#### 4.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu §2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt 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 der Festsetzung von erforderlichen Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die folgende Abhandlung erfolgt verbal-argumentativ.

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

- 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 Anlage 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 ultraviolettem 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.

#### 4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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.

#### 4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Sollte es zu einer Erweiterung der Bebauung außerhalb der bereits versiegelten Flächen kommen, so wäre eine weitere Reduzierung der Versickerung des auftreffenden Niederschlagswas-

sers 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 Gesamfläche 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.

#### 4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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.

#### 4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 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 CO<sub>2</sub>-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.

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

- 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.

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

- 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.

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

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.

#### 4.2.3.10 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.

#### 4.2.3.11 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 Ravensburg. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".



#### 4.2.3.12 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.

#### 4.2.3.13 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.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- 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.

- 4.2.3.15 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.

- 4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

#### **4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

- 4.2.4.1 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.

- 4.2.4.2 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.

- 4.2.4.3 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.

#### **4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

- 4.2.5.1 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.

#### **4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

##### **4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

###### 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

#### **4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

4.3.2.1 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2a BauGB) werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

#### **4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dorfmarkt Grünkraut" wird nun am westlichen Ortsrand von Grünkraut eine Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel" in Planung und ergänzend eine Mischbaufläche (M) dargestellt. Diese Darstellungen ersetzen vorhandene Darstellungen von Bauflächen, die Überplanung von Flächen für die Landwirtschaft erfolgt nicht.

4.3.3.2 Der zu ändernde Bereich befindet sich in Ortsrandlage im westlichen Bereich von Grünkraut. Es schließt im Westen an Grünland an. Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die "Ravensburger Straße". Der Änderungsbereich wird im nördlichen und westlichen Bereich durch Ackerflächen eingegrenzt. In einer Entfernung von ca. 131 Metern östlich der betrachteten Fläche verläuft die "Scherzach" in Richtung Nordosten. Innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs befindet sich der "Edeka"-Vollsortimentmarkt. Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend auf Grund der bereits bestehenden Bebauung eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu.

4.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Distanz zum Änderungsgeltungsbereiches und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

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 räumlichen Distanz führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Der Änderungsgeltungsbereich liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III B "WSG Flappachquelle". Die geplante Änderung widerspricht nicht der Wasserschutzgebietsverordnung.

4.3.3.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

- 4.3.3.5 Bei Nicht-Durchführung der Änderung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

#### **4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

##### 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

##### 4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen
- Stellungnahmen zur durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Zweckverbandes Haslach zum Themenfeld der Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung, Feuerlöschversorgung). Weitere Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Naturschutz (gesetzlich geschützte Biotope, Umweltprüfung/Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser (Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete) sowie zum gewerblichen Abwasser.

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,87 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel"	0,56 ha
Gewerbliche Baufläche (Planung)	Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel"	0,15 ha
Gewerbliche Baufläche (Planung)	Gemischte Baufläche (Planung)	0,02 ha
Gemischte Baufläche (Planung)	Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel"	0,14 ha

### 5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach Wasserversorgung

5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

5.1.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

## 5.2 Anhang

5.2.1 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 15.10.2018.

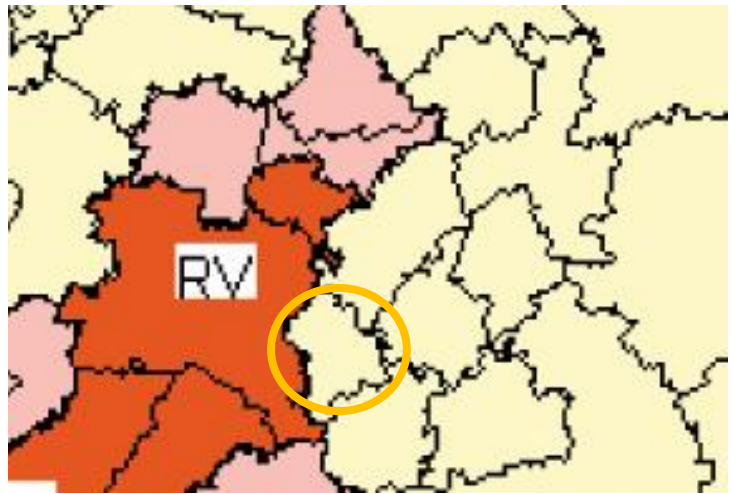
## 5.3 Zusätzliche Informationen

### 5.3.1 Planänderungen

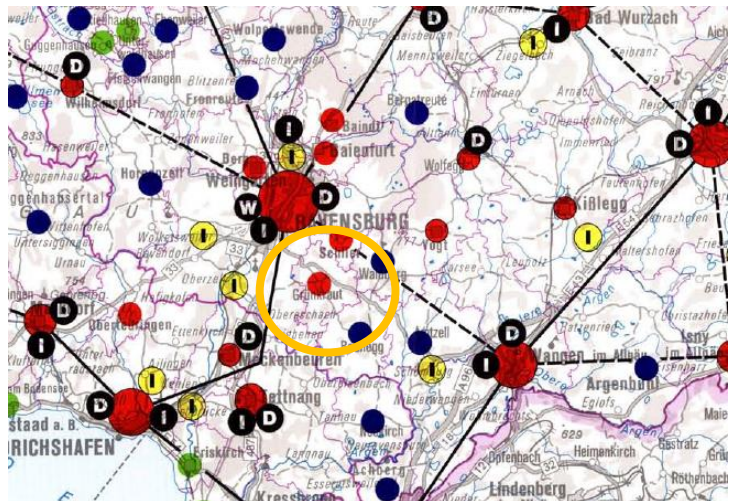
5.3.1.1 Für die in der Verbandssitzung des Gemeindeverwaltungsverband Gullen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.11.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Verbandssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandssitzung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Verbandssitzung vom 18.11.2019 enthalten):

- Ergänzung der Bestimmung "großflächiger Einzelhandel" für die Sonderbaufläche
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte Siedlung, Darstellung als "Siedlungsschwerpunkt"



Luftbild des Änderungsreiches





**7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 20.05.2019. Der Beschluss wurde am 26.09.2019 und 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Gullen, den .....  
 (Verbandsvorsitzender)

**7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 25.03.2019 bis 08.04.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.10.2019 bis 06.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 20.05.2019; Entwurfsfassung vom 15.03.2019; Bekanntmachung am 26.09.2019 und 27.09.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Gullen, den .....  
 (Verbandsvorsitzender)

**7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 25.09.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 16.09.2019 (Entwurfsfassung vom 15.03.2019; Billigungsbeschluss vom 20.05.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gullen, den .....  
 (Verbandsvorsitzender)

#### **7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 18.11.2019 über die Entwurfsfassung vom 04.11.2019.

Gullen, den .....  
(Verbandsvorsitzender)

#### **7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)**

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am 16.01.2020 mit Bescheid vom 16.01.2020 Nr. BLP/2300/17/401-621.31-Ge bzw. mit Schreiben vom 16.01.2020.

Gullen, den .....  
(Verbandsvorsitzender)

#### **7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 30.01.2020 und 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gullen, den .....  
(Verbandsvorsitzender)

#### **7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)**

Der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich der Gemeinde Grünkraut (Dorfmarkt Grünkraut) wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gullen, den .....  
(Verbandsvorsitzender)

Plan aufgestellt am: 15.03.2019

Plan geändert am: 04.11.2019

Planer:

.....

(i.A. A. Brockof)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.