kienzlevögeleblasberg

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner

Eugenstraße 75
88045 Friedrichshafen
Tel.: +49 7541 938 750
fn@architekten-kvb.de

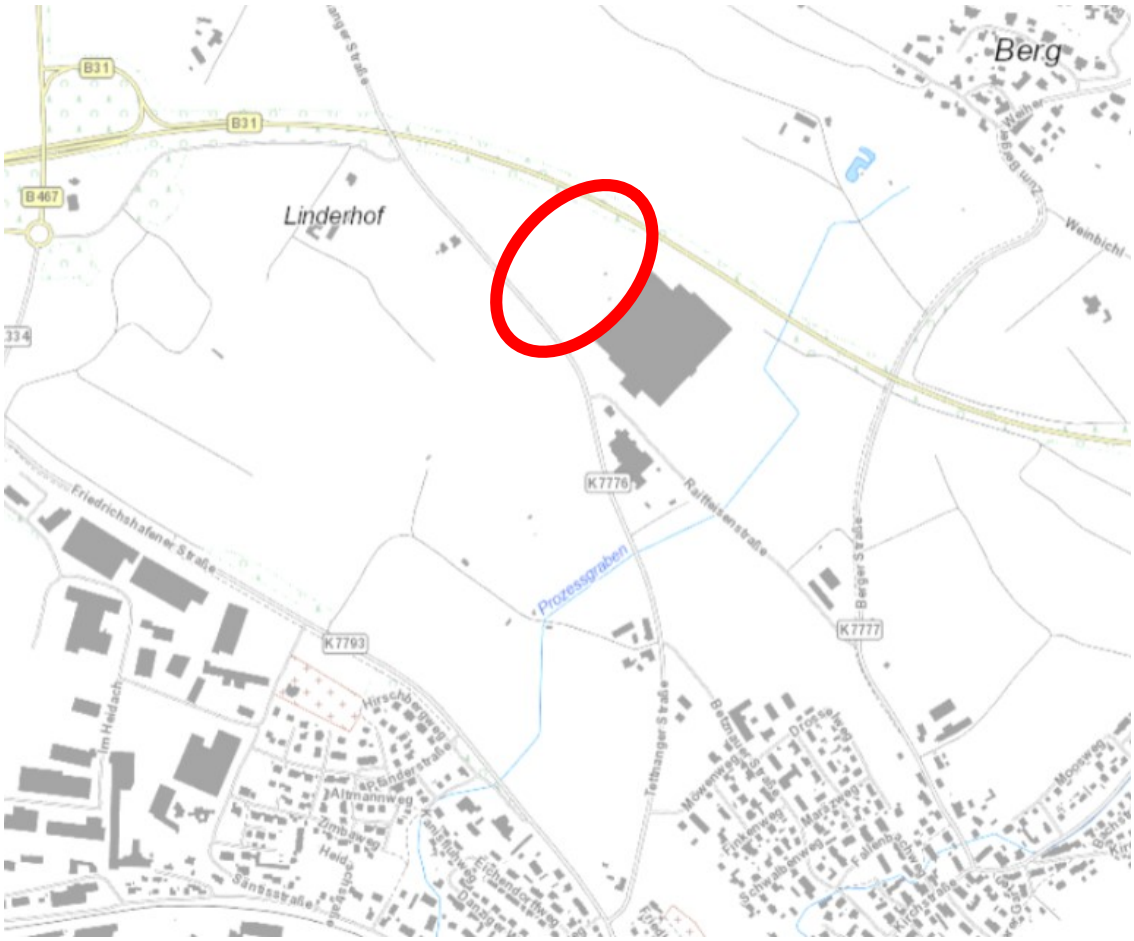
Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen

Bodenseekreis

Flächennutzungsplan

3. Änderung - Bereich Raiffeisenstraße Gemeinde Kressbronn am Bodensee Plandarstellung und Begründung

Fassung vom 29.03.2023



Verfahrensvermerke

Gemeindeverwaltungsverband
- Änderungsbeschluss (§ 2(1) BauGB): 29.11.2022
- ortsübliche Bekanntmachung: 8./9.12.2022

- Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB):
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (§4(1) BauGB):
- ortsübliche Bekanntmachung:

Gemeindeverwaltungsverband
- Beschluss öffentliche Auslegung:
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
  und Beteiligung der Behörden (§ 4(2) BauGB):

Gemeindeverwaltungsverband
- Feststellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB.....

Kressbronn a.B., den .....
Vorsitzender

Genehmigung gemäß § 6 (1 und 4) BauGB .....
.....

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen

in einem Teilbereich der Gemarkung Kressbronn Bereich Raiffeisenstraße
stimmt mit dem Feststellungsbeschluss vom……..überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kressbronn a.B., den .....
Vorsitzender

Rechtswirksam durch
ortsübliche Bekanntmachung vom gemäß § 6 (5) BauGB

Kressbronn a.B., den .....
Vorsitzender

Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein.

Bestätigt

Kressbronn a.B., den .....
Vorsitzender

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

B E G R Ü N D U N G

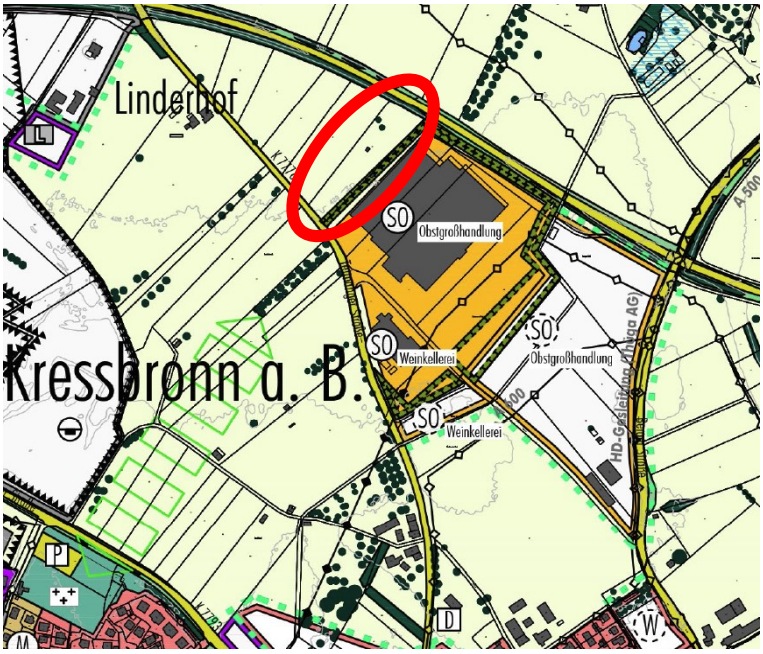
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH RAIFFEISENSTRAßE

Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen wurde 2021 fortgeschrieben. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist seit dem 07.05.2021 rechtswirksam. Darin ist die Fläche nordwestlich der BayWa Obst GmbH&Co.KG (Obstgroßmarkt Kressbronn) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Weiterentwicklung des Obstgroßmarkts Kressbronn plant die BayWa AG eine Betriebserweiterung in nordwestlicher Richtung. Um den dauerhaften Erhalt des ortsansässigen Betriebes zur Erfassung, Sortierung Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von regionalem Obst sicherzustellen, ist die Erweiterung der ausgewiesenen Sonderbaufläche Obstgroßhandlung erforderlich.

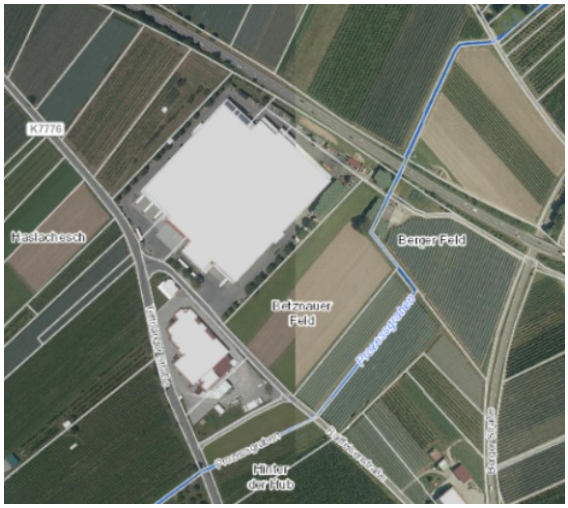
Die geplante Bauflächenausweisung schließt unmittelbar an die bestehende Betriebsfläche an, die auch im rechtsgültigen Bebauungsplan Erzeugermärkte Raiffeisenstraße aus dem Jahre 2003 als sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist. Die Flächennutzungsplanänderung wird daher gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans ‚Erzeugermärkte Raiffeisenstraße' durchgeführt. Hier soll eine Festsetzung als ‚Sonstiges Sondergebiet Obstgroßhandlung' erfolgen.



Flächennutzungsplan vor der Änderung
ca. Originalmaßstab 1:10.000

Neben der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft beinhaltet der Änderungsbereich eine Ortsrandeingrünung des bestehenden Betriebes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine sonstigen Darstellungen (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Die Abweichung lässt sich rechtfertigen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt wird und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans (Nutzungsverteilung auf Gemeindeebene) gewahrt bleibt.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage von Kressbronn am Bodensee südlich der B31. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,0 ha. Das Gelände am nordwestlichen Siedlungsrand von Kressbronn ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.



Das Areal ist nahezu eben und befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 420 m ü. NHN. Die Nord- und Nordwestseite beinhalten eine realisierte Ortsrandeingrünung. Der Änderungsbereich grenzt an das bestehende Betriebs-gebäude der Obstgroßhandlung heran und erweitert dieses in Richtung Westen. Die Fläche grenzt im Norden an die B31 und im Süden an die Tettnanger Straße (K7776). Es besteht keine Zufahrt zur Bundesstraße. Die Erschließung erfolgt bisher über die Raiffeisenstraße. Für die geplante Flächenerweiterung soll ein zusätzlicher Anschluss an die Tettnanger Straße erfolgen.

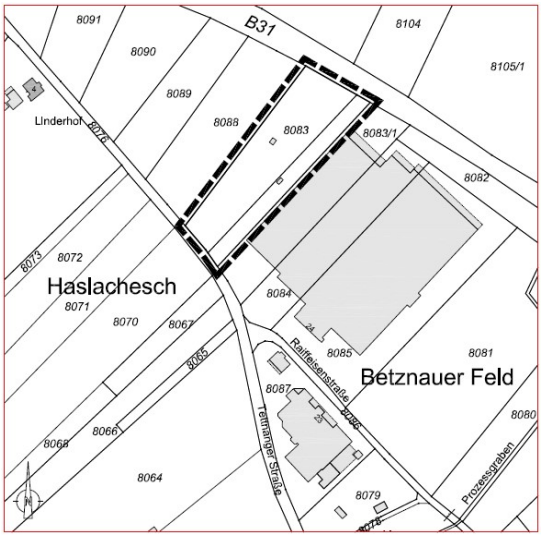
Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Ausweisung einer geplanten Sonderbaufläche Obstgroßhandel gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO unmittelbar nordwestlich angrenzend an das bestehende Betriebsgelände der Firma BayWa AG. Die Erweiterungsfläche wird kurzfristig als Lagerfläche für Obstkisten sowie Stellplätze für Pkw und Lkw benötigt. Längerfristig soll auch die Möglichkeit einer Vergrößerung des bestehenden Gebäudes eröffnet werden. Die Planung dient der Standortsicherung und Entwicklung des bestehenden Firmenstandortes der BayWa AG und der Sicherung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde Kressbronn am Bodensee. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die räumliche Entwicklung unter Beibehaltung der generellen Planungsziele des Flächennutzungsplans den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Die Planung berücksichtigt die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen und die daraus resultierenden Funktionen der Gemeinde Kressbronn. Die Flächenausweisung dient nicht der Neuansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben.

Im parallel durchgeführten Bebauungsplan ‚Erzeugermärkte Raiffeisenstraße' 1. Änderung und Erweiterung soll der Ausbau der bestehenden Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden.

Die landschaftliche Einbindung am Nord- und Westrand der Betriebsanlagen soll sichergestellt werden. Damit soll auch die bestehende Eingrünung entlang der B31 fortgeführt werden. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Tettnanger Straße (K7776).

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung wird aus dem abgebildeten Lageplan ersichtlich (ohne Maßstab). Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,0 ha. Von der Änderung sind das Flurstück 8083 und das Teilflurstück 8083/1 betroffen.



Die Planung erfüllt folgende Standortkriterien:

- geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild / geringe topografische Exposition;
- geringer Eingriff in den Naturhaushalt / keine Beanspruchung besonders geschützter Landschaftsteile;
- geringer Erschließungsaufwand / Nutzung der technischen Infrastruktur der angrenzenden gewerblichen Bauflächen;
- gute Tragfähigkeit des Baugrunds;
- ausreichende Distanz zu Wohnbereichen und anderen störanfälligen Nutzungen;
- gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz;

Planungsalternativen

Die Flächenausweisung dient der Erweiterung und dem Ausbau der bestehenden Nutzung. Hierdurch werden bestehende Betriebsflächen sowie unmittelbar anschließende Flächen in Anspruch genommen. Die vorhandenen Betriebsgebäude sowie die technische Infrastruktur (Wasserversorgung, Schmutzwasserkanal sowie die Erschließung können mitbenutzt werden. Die Flächenerweiterung kann aus Gründen des inneren Betriebsablaufs (Lkw-Bewegungsflächen und Ladezonen) nur am Westrand der bestehenden Betriebsanlagen erfolgen. Mittelfristig soll auch die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes ermöglicht werden. Aufgrund der vorhandenen Betriebsteile bestehen keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativstandorte für die geplante Erweiterung. Standorte an anderer Stelle erfüllen die Anforderungen der Betriebserweiterung nicht.

EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Kressbronn a.B. gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum ‚Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung'. Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungsachse Überlingen – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn a.B. – Lindau und im Bereich der regionale Entwicklungsachse Meckenbeuren – Tettnang – Kressbronn. Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren. Dabei ist die Anbindung an Siedlungsbereiche und Versorgungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung zu beachten. Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung zu achten. Die Siedlungsentwicklung ist am Bestand auszurichten.

Die Gemeinde Kressbronn a.B. ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen und übernimmt im engeren Verflechtungsbereich am nördlichen Bodenseeufer eine wichtige Versorgungsfunktion. Als Ziel der Raumordnung sollen Kleinzentren als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereiches decken können.

Überörtliche Umweltziele sind auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. Insbesondere sollen die umgebenden regionalen Grünzüge von Bebauung freigehalten werden. Das westlich gelegene Argental und das nördlich gelegene Hügelland sind als regionaler Grünzug gekennzeichnet. Diese beinhalten auch weitere Natur- und Landschaftsschutzgebiete. In der Fortschreibung des Regionalplans (25.06.2021 als Satzung beschlossen) reicht die Darstellung des Regionalen Grünzuges im Nordwesten nicht bis an das Plangebiet heran.

Für das engere Plangebiet sind im Regionalplan keine überörtlichen Planungsziele enthalten. Zu beachtende Ziele der Raumordnung, Vorranggebiete der regionalen Freiraumstruktur (Naturschutz, Wald, Wasser, mineralische Rohstoffe etc.) sind von der Planung nicht betroffen.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Raiffeisenstraße stehen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung entgegen. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung wie sie im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben formuliert sind. Das Ziel 3.1.9. im Landesentwicklungsplan (‚Anbindegebot') wird beachtet, da an dieser Stelle bereits über den rechtswirksamen Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung etabliert ist und die geplante Betriebserweiterung an den Bestand anschließt. Andere übergeordnete Planungen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

PLANUNGSGEGENSTAND

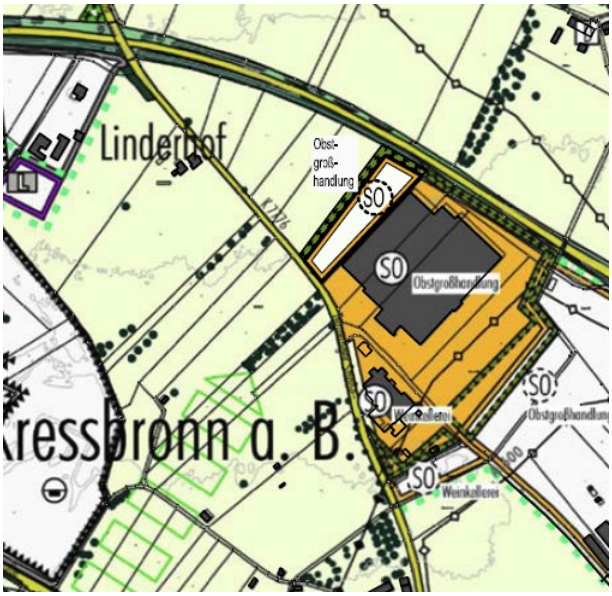
Die geplante Erweiterung gewerblicher Bauflächen dient der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung des ansässigen Betriebes. Der Standort ist nicht landschaftlich exponiert und auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung geeignet. Es besteht eine Vorbelastung durch die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie durch die nördlich angrenzende B31. Die Ausweisung einer gewerblich genutzten Baufläche am bestehenden Betriebsstandort entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Die generellen Planungsziele des rechtswirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen (2. Fortschreibung) behalten ihre Gültigkeit. Durch die Änderung bleiben die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung und die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft erhalten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung. Es handelt sich um eine punktuelle Änderung, die den bestehenden Gewerbestandort stärken sollen. Die Fläche ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als Betriebsstandort geeignet. Die Planung führt nicht zu Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnstandorten. Artenschutzrechtliche Belange stehend der Planung nicht entgegen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung für eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung in einem Bebauungsplan. Im Plangebiet sollen Betriebe und Anlagen zulässig sein, die im immissionsschutzrechtlichen Sinn nicht erheblich belästigen. Damit werden unzumutbare Belästigungen oder Störungen in der Umgebung ausgeschlossen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz soll, wie bisher über die K 7776 erfolgen. Eine zusätzliche Zufahrt an der Tettnanger Straße soll ermöglicht werden. 2 km westlich besteht ein Anschluss an die B31. Da es sich um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen handelt, werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßennetz als gering eingeschätzt. Der Anschluss an die Kreisstraße kann mit dem zusätzlichen allgemeinen und nutzungsbezogenen Verkehrsaufkommen leistungsfähig betrieben werden. Details bezüglich des künftigen Anschlusses an die Kreisstraße (Tettnanger Straße) werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren geklärt. Dort ist auch ein bedarfsgerechter Ausbau der Raiffeisenstraße geplant.

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
mit Darstellung des Änderungsbereiches



3. Änderung Bereich Raiffeisenstraße
(ohne Maßstab)

Flächennachweis	vorher **[ha]**	nachher **[ha]**	Bilanz
Flächen für die Landwirtschaft	0,77	0,00	-0,77
Sonderbaufläche (geplant)	0,00	0,77	0,77
Grünfläche (Randeingrünung)	0,25	0,25	0,00
gesamt	**1,02**	**1,02**	0,00

Zusammenfassend steht einer Zunahme der Sonderbaufläche um 0,77 ha eine gleichgroße Abnahme der Flächen für die Landwirtschaft gegenüber.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Erzeugermärkte Raiffeisenstraße' 1. Änderung und Erweiterung durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden dort planungsrechtlich abgesichert. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlich erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet und eine Ausgleichskonzeption erarbeitet.

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler und keine Hinweise auf Altlasten.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

UMWELTBERICHT

Belange von Natur und Landschaft

Zur 3. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren des Bebauungsplans ‚Erzeugermärkte Raiffeisenstraße' 1. Änderung und Erweiterung ein Umweltbericht erstellt. Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Gesundheit, Wohnen, Arbeit, Erholung) auf Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Flora und Fauna, Wasser und Klima, Ortsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter werden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet. Dort werden auch geeignete Maßnahmen für die Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs aufgezeigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert und planungsrechtlich abgesichert.

Das Gebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung und aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen vorbelastet und besitzt keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Das Areal ist für die geplante bauliche Entwicklung geeignet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Bei der Entwicklung der Kompensation nach § 15 BNatSchG der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen angewendet. Innerhalb des Plangebiets bietet sich die Gestaltung der randlichen Grünflächen im Norden und Westen als Gehölzpflanzung an. Dennoch verbleibt infolge der absehbaren Eingriffe durch die Umsetzung (teilweise Versiegelung) der Planung ein Ausgleichsdefizit, das plangebietsextern ausgeglichen werden muss. Mögliche Nutzungskonflikte (z.B. Immissionsschutz), die sich aus der Erweiterung von Sonderbauflächen und deren gewerbliche Nutzung ergeben können sind derzeit nicht erkennbar. Sie sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Genehmigungsplanung zu lösen.

Für den erforderlichen plangebietsexternen Ausgleich ergeben sich u.a. folgende Zielsetzungen:

- Neuanlage von Feldgehölzen und extensiven Streuobstwiesen,
- Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen insbesondere in Gewässernähe,
- Ggf. Heranziehung von Ökokonto-Maßnahmen,

Die Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen nach Art und Umfang erfolgt dann in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.