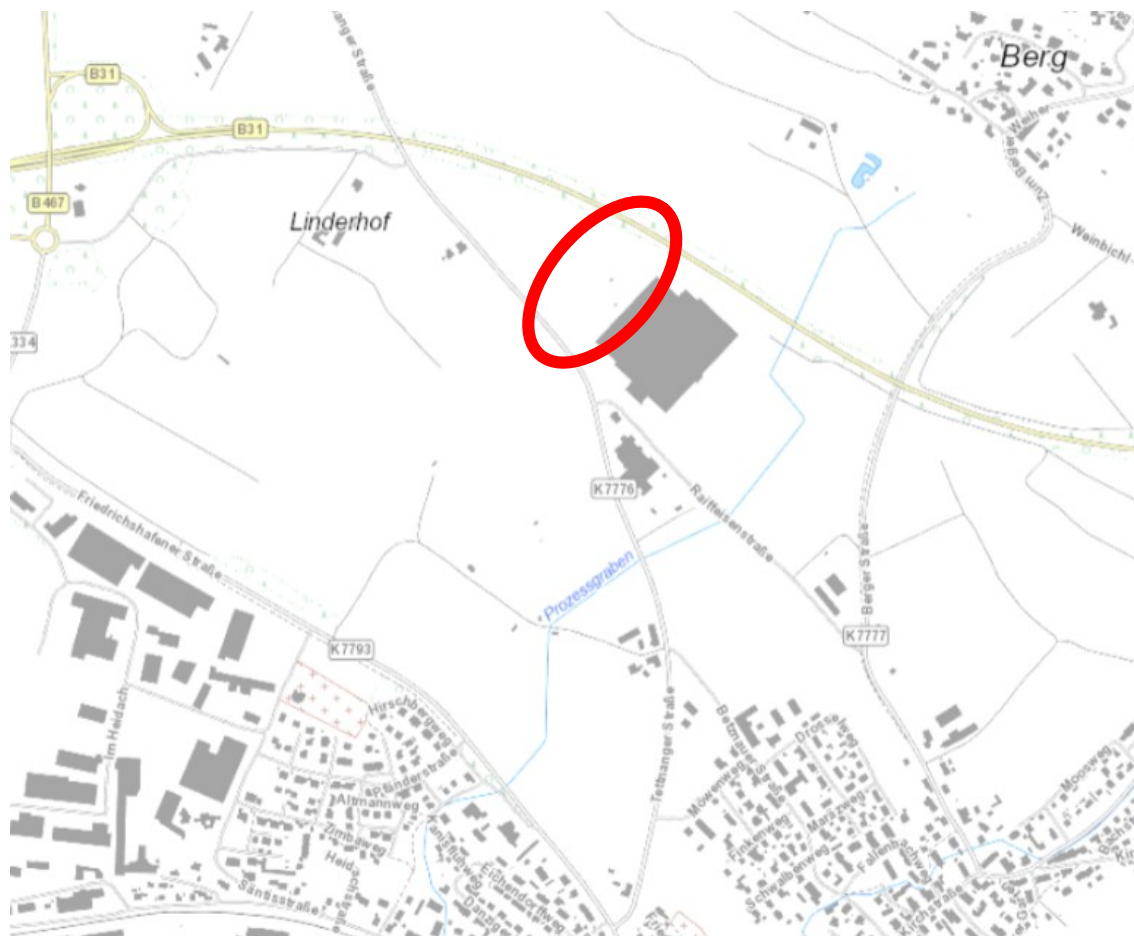


# Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen Bodenseekreis

## Flächennutzungsplan

### 3. Änderung - Bereich Raiffeisenstraße Gemeinde Kressbronn am Bodensee

Fassung vom 18.10.2022 (zum Änderungsbeschluss)



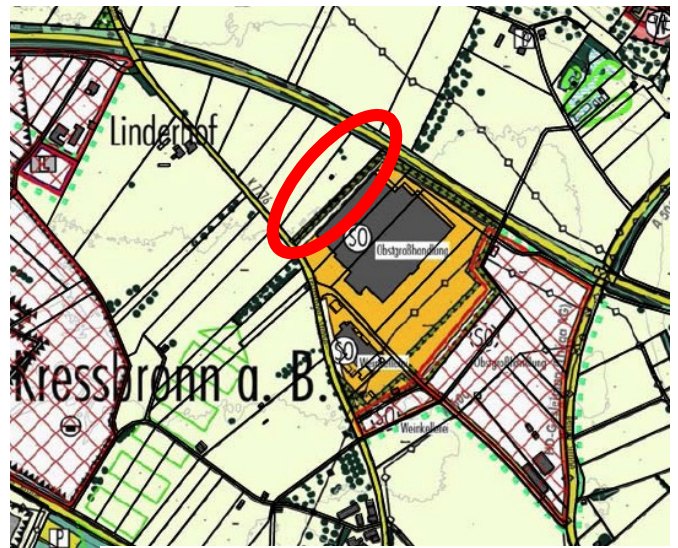
## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH RAIFFEISENSTRASSE

### Ausgangslage und Planungsziel

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.

Der Änderungsbereich (3. Änderung) 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 Fläche grenzt im Norden an die B31 und im Süden an die Tettninger Straße (K7776). Es besteht keine Zufahrt zur Bundesstraße. Die Erschließung soll auch weiterhin über die Tettninger Straße erfolgen. Der Änderungsbereich reicht im Osten über Fahr- und Bewegungsflächen bis an das bestehende Betriebsgebäude der Obstgroßhandlung heran.

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 Erweiterungsfläche wird kurzfristig als Lagerfläche für Obstkisten sowie für Stellplätze (Pkw und Lkw) benötigt. Mittelfristig soll auch die bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes ermöglicht werden.



Flächennutzungsplan vor der Änderung  
(ohne Maßstab)

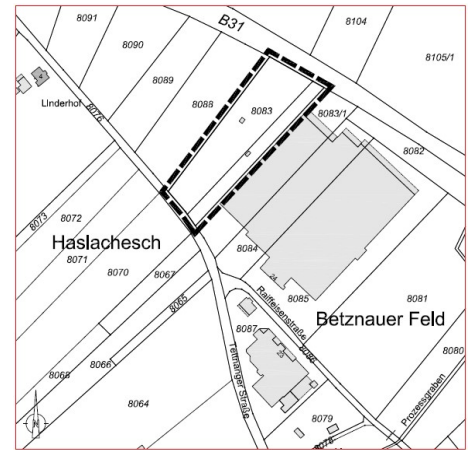
Die geplante Bauflächenausweisung schließt unmittelbar an die bestehende Betriebsfläche an, die auch im rechtsgültigen Bebauungsplan Erzeugermärkte Raiffeisenstraße aus dem Jahre 2003 als sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist. Die Flächennutzungsplanänderung wird daher im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans ‚Erzeugermärkte Raiffeisenstraße‘ durchgeführt. Dort soll eine Festsetzung als ‚Sonstiges Sondergebiet Obstgroßhandlung‘ erfolgen und der Ausbau der bestehenden Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden. Als weiteres Planungsziel soll die landschaftliche Einbindung am Nord- und Westrand der Betriebsanlagen sichergestellt werden. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Tettninger Straße (K7776).

Neben der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft beinhaltet der Änderungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Ortsrandeingrünung des bestehenden Betriebes. Weitere Darstellungen (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) werden nicht tangiert. Die Abweichung lässt sich rechtfertigen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes nicht beeinträchtigt wird und die Grundkonzeption der Nutzungsverteilung im Flächennutzungsplan gewahrt bleibt.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. 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 nur am Westrand der bestehenden Betriebsanlagen erfolgen.. Aufgrund der vorhandenen Betriebsteile bestehen keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativstandorte für die geplante Erweiterung. Standorte an anderer Stelle erfüllen die Anforderungen der Betriebserweiterung nicht.

### **Regionalplanung**

In der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2020) reicht die Darstellung des Regionalen Grünzuges im Nordwesten nicht bis an das Plangebiet heran. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der B31 und schließt westlich an das bestehende Betriebsgebäude an. Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Raiffeisenstraße stehen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung entgegen.



### **Belange von Natur und Landschaft**

Zur 3. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan wird 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 Maßnahmen werden im Umweltbericht zum parallel durchgeführten Bebauungsplan 'Erzeugermärkte Raiffeisenstraße' 1. Änderung und Erweiterung konkretisiert.

Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Vornutzung (landwirtschaftliche Nutzung) und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden 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. Der Eingriffsschwerpunkt betrifft das Schutzgut Boden. 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 vermutlich ein Ausgleichsdefizit, das plangebietsextern ausgeglichen werden muss.