

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Stockach und der Gemeinden
Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels,
Mühlingen und Orsingen-Nenzingen**

**Umweltbericht zur 36. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Flächentausch Mischgebiet 'Brunnadern'
zugunsten Fl. St. Nr. 3249
OT Wahlwies, Stadt Stockach**



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Inhalt

1.0	Einleitung	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	3
1.1.1	Ziele der Planung	3
1.1.2	Standort, Art und Umfang der Planung	3
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes	4
1.2.1	Fachgesetze	4
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	5
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	5
1.2.2.2	Regionalplan	5
1.2.2.3	Schutzgebiete / Schutzkategorien	6
1.2.2.4	Landesweiter Biotopverbund	7
2.0	Änderung Flächennutzungsplan	8
3.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3.1	Fläche	10
3.2	Landschaft	10
3.3	Boden	12
3.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	15
3.4.1	Biotope, Nutzungen	15
3.4.2	Artenschutz	15
3.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	17
3.5	Klima, Luft	17
3.6	Wasser	18
3.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	19
3.8	Kultur- und Sachgüter	20
4.0	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	120
5.0	Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben	20
5.1	Wechselwirkungen	20
6.0	Alternativenprüfung	20
7.0	Prüfungsverfahren	21
8.0	Zusammenfassung	21
9.0	Quellen	22

1.0 Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

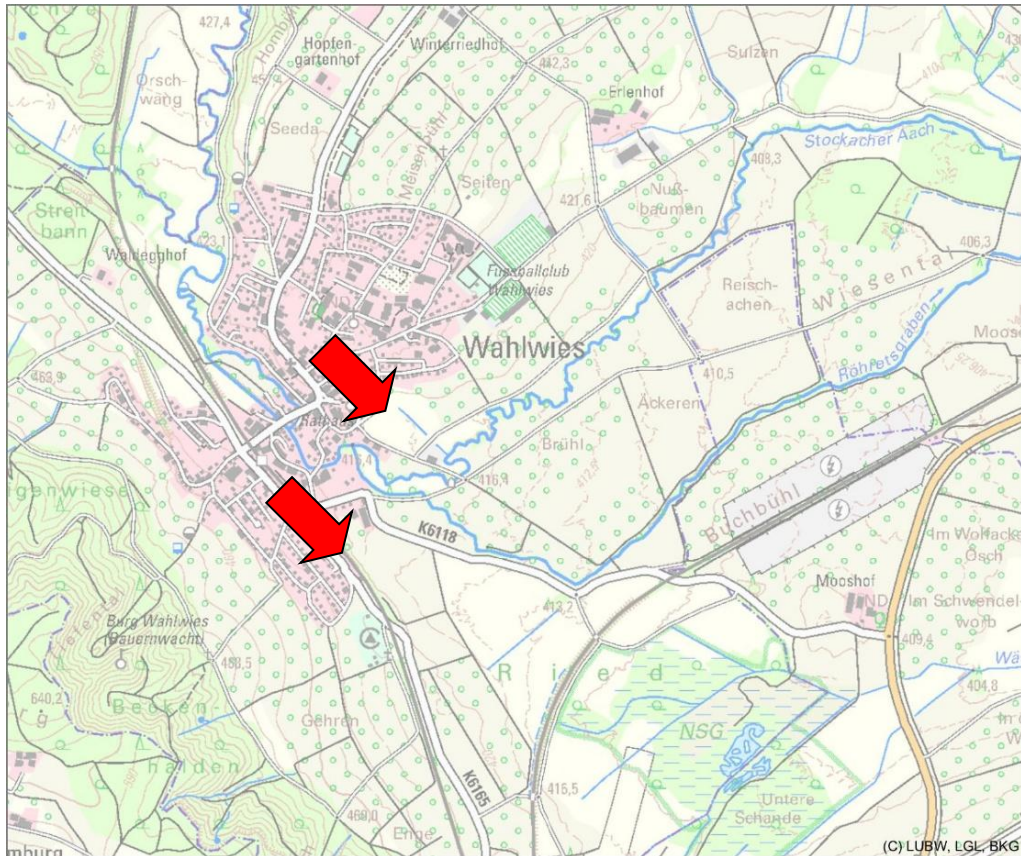
<i>Anlass der Planung</i>	Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 3249 in Wahlwies plant ein privater Vorhabenträger die Errichtung eines Gewerbegebäudes, das neben einer Verkaufsstelle für regional erzeugte Fruchtsäfte auch Wohnungen enthalten soll. Auf den angrenzenden Freiflächen sind eine Annahmestelle für Streuobst und die zugehörigen Parkierungs- und Abstellflächen vorgesehen. Daher soll am südöstlichen Ortsrand von Wahlwies eine Mischbaufläche dargestellt werden. Zum Flächenausgleich wird eine Teilfläche des Gebietes 'Brunnadern' am östlichen Ortsrand von Wahlwies aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden.
<i>Städtebauliche Ziele</i>	Darstellung einer Mischbaufläche am südöstlichen Ortsrand von Wahlwies / Stadt Stockach zur Entwicklung einer Fläche für eine Obstkelterei.

1.1.2 Standort, Art und Umfang der Planung

<i>Änderungsgebiet</i>	Das Änderungsgebiet der 36. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am südlichen Ortsrand von Wahlwies / Stadt Stockach auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 3249. Es hat eine Größe von ca. 0,535 ha und befindet sich zwischen der Kreisstraße 6165 und der Bahnlinie Stockach-Radolfzell. Die Tauschfläche zum Flächenausgleich befindet sich am östlichen Ortsrand von Wahlwies und weist eine Größe von ca. 0,536 ha auf.
<i>Naturraum</i>	Wahlwies liegt im Bereich des Hegaus (030), innerhalb des voralpinen Hügel- und Moorlands.
<i>Abgrenzung</i>	Das Änderungsgebiet befindet sich zwischen der Kreisstraße 6165 und der Bahnlinie Stockach-Radolfzell. Nördlich schließen bebaute Grundstücke an, südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
<i>Nutzungen</i>	Das Änderungsgebiet wird im Bestand als Lagerfläche genutzt und ist überwiegend asphaltiert bzw. mit Schotter befestigt.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

<i>Änderungsbereiche</i>	Das Änderungsgebiet auf dem Fl. St. Nr. 3249 umfasst etwa 0,535 ha Fläche. Zum Ausgleich kann eine etwa ebenso große Fläche im Bereich 'Brunnadern' am östlichen Ortsrand von Wahlwies aus der Darstellung als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan herausgenommen werden.
--------------------------	---



Topographische Karte, Quelle: LUBW

1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

BNatSchG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

NatSchG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Artenschutz

UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume
- sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

USchadG

1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

1.2.2.1 Landesentwicklungsplan

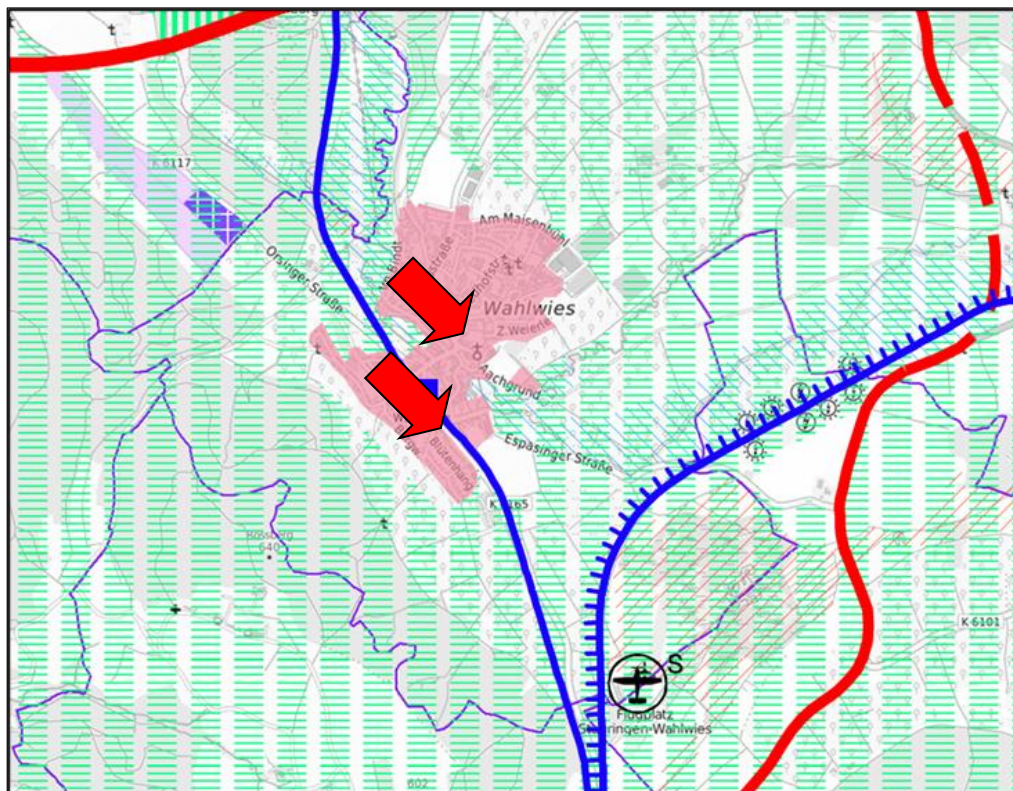
Zuordnung Im Landesentwicklungsplan Bad.-Württ ist Stockach dem 'Ländlichen Raum im engeren Sinne' zugeordnet und als Mittelbereich ausgewiesen.

Die vorgesehene Streuobst-Sammelstelle dient der Förderung der regionalen Landwirtschaft und trägt zum Erhalt der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft bei. Sie entspricht damit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes.

1.2.2.2 Regionalplan

Ausweisungen Stockach liegt im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee an der regionalen Entwicklungsachse Singen – Stockach – Überlingen.

Im Regionalplan ist die Trasse der Bahnlinie Stockach – Radolfzell dargestellt. Im Süden grenzt ein regionaler Grünzug an den Änderungsbereich Fl. St. Nr. 3249 an.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

1.2.2.3 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete	Wasserschutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	nein	nein	nein	nein

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine geschützten Biotope. Östlich und südlich außerhalb des Grundstücks Fl. St. Nr. 3249 ist das Biotop Nr. 181193351435 – Hecken an der Bahntrasse am südlichen Ortsrand von Wahlwies - kartiert. Aufgrund der Lage des Biotops außerhalb des Plangebietes sowie der geplanten und gegenwärtigen Nutzungen des Grundstücks kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf das geschützte Biotop hat.

Digitale Topographische Karte

LUBW



Geschützte Biotope (Ohne Maßstab, Quelle: LUBW)

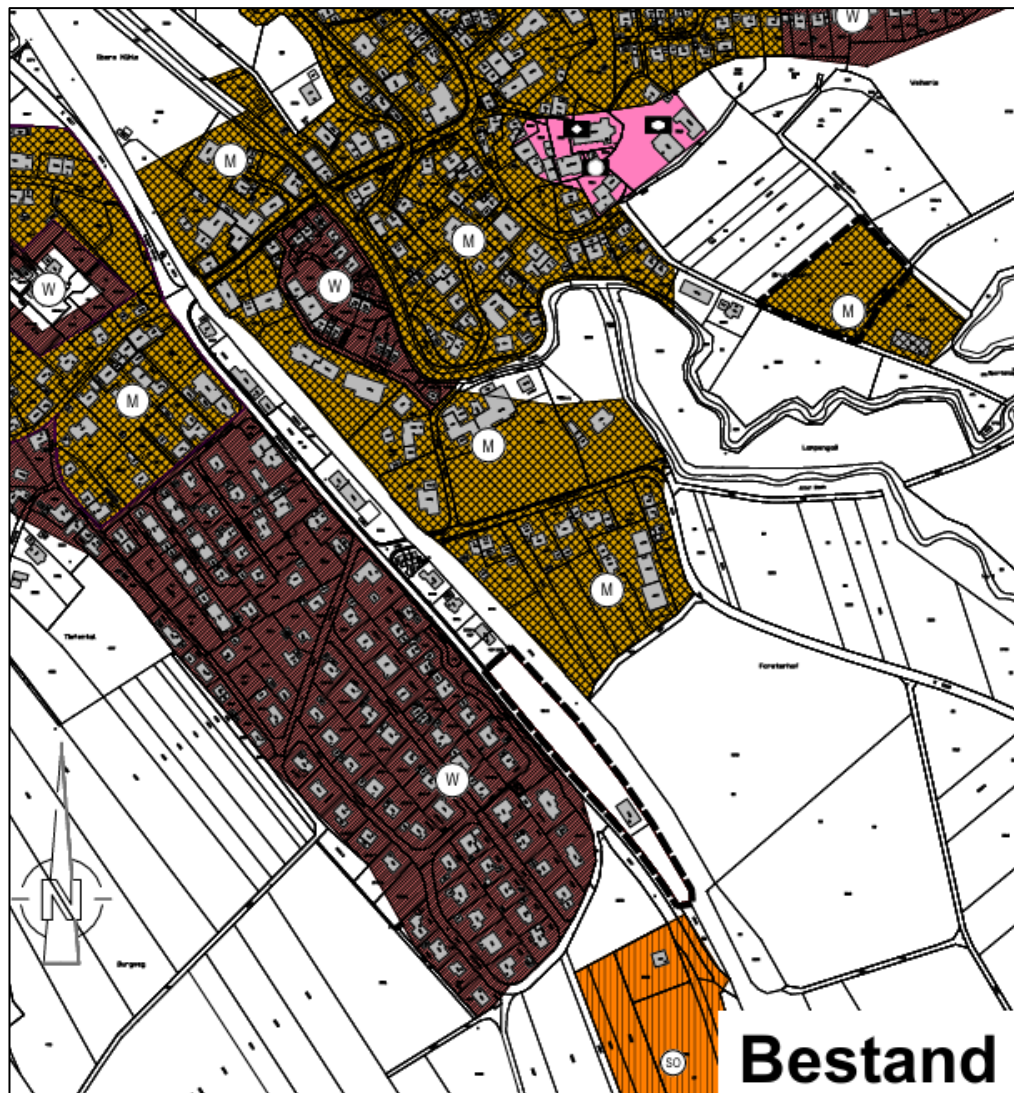
1.2.2.4 Landesweiter Biotopverbund

Innerhalb sowie in der näheren Umgebung der Änderungsbereiche befinden sich keine im Fachplan landesweiter Biotopverbund dargestellten Vernetzungsstrukturen.

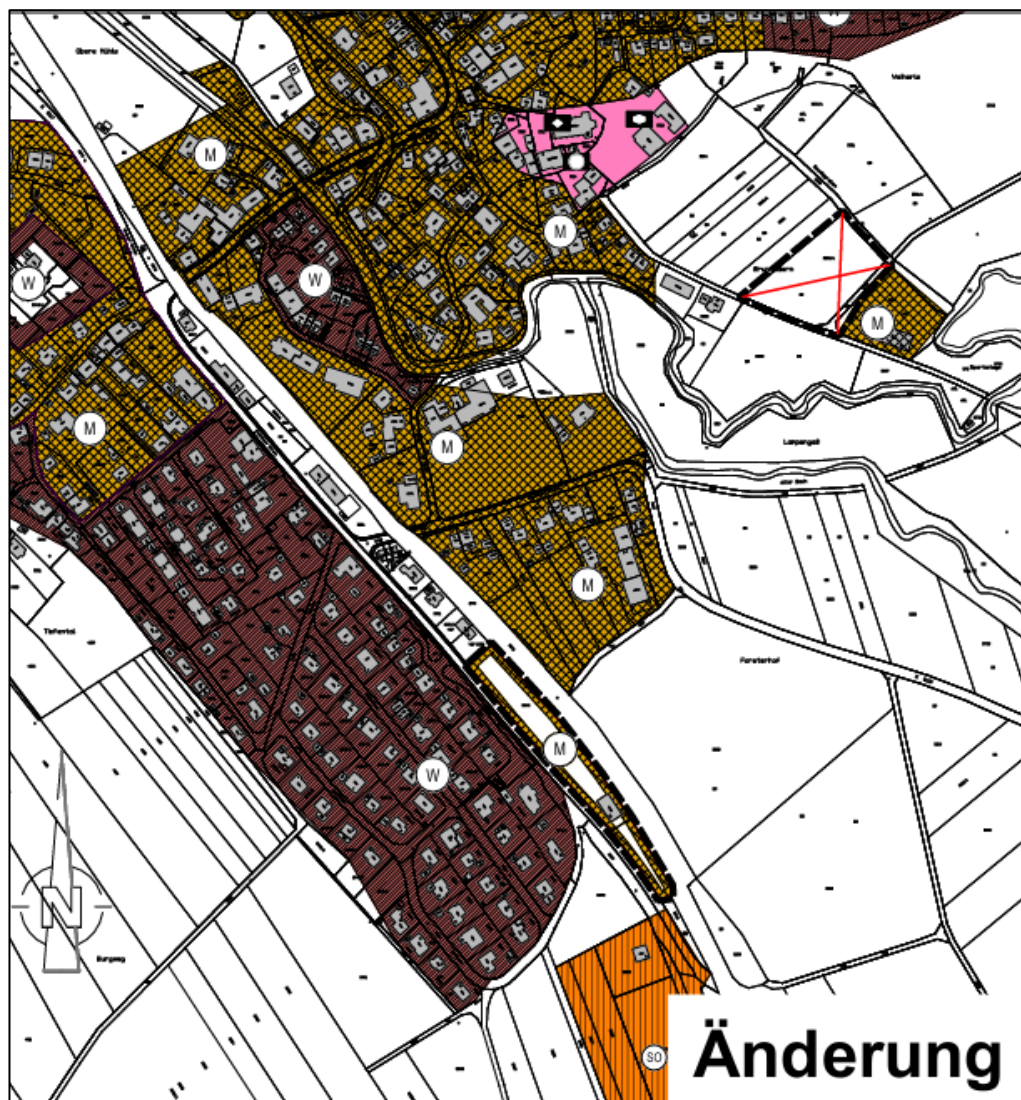
2.0 Änderung Flächennutzungsplan

Änderungsbereiche Das Änderungsgebiet auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 3249 umfasst eine ca. 0,535 ha große Fläche, die derzeit als Lager-/Abstellfläche genutzt wird und bereits zu einem großen Teil befestigt ist.

Zum Flächenausgleich soll am östlichen Ortsrand von Wahlwies eine 0,536 ha große Teilfläche des Gebietes 'Brunnadern' aus der Darstellung als Mischbaufläche herausgenommen werden.



Aktuelle FNP-Darstellung (ohne Maßstab)



Geplante FNP-Änderung (ohne Maßstab)

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Fläche

Bestand	Das Änderungsgebiet auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 3249 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,535 ha. Hierbei handelt es sich um eine Lager- / Abstellfläche, für die derzeit keine Darstellungen im Flächennutzungsplan enthalten sind.
Planung	Das Änderungsgebiet soll als Mischbaufläche dargestellt werden. Im Gegenzug soll eine ca. 0,536 ha große Teilfläche des Gebietes 'Brunnadern' am östlichen Ortsrand von Wahlwies zukünftig nicht mehr als Mischbaufläche dargestellt werden. Damit ergibt sich durch die FNP-Änderung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist aufgrund der Flächenkompensation als voraussichtlich **gering** einzustufen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

	Zur Vermeidung und Minimierung potenzieller Eingriffe in das Schutzgut 'Fläche' tragen die folgenden Maßnahmen bei:
<i>Flächentausch</i>	Durch die Herausnahme einer Teilfläche einer Mischbaufläche des Gebietes 'Brunnadern' am östlichen Ortsrand von Wahlwies kann die Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche durch die Flächennutzungsplanänderung vermieden werden.

3.2 Landschaft

Bestand	Das Änderungsgebiet auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 3249 liegt am südlichen Ortsrand von Wahlwies zwischen der Kreisstraße 6165 und der Bahnlinie Stockach-Radolfzell. Nördlich und westlich des Änderungsgebietes befinden sich bebaute Grundstücke.
<i>Einsehbarkeit</i>	Die Fläche ist aufgrund der umgebenden bebauten Grundstücke sowie der vorhandenen Gehölze schlecht einsehbar.
<i>Bedeutung</i>	Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wahlwies und ist im Bestand bereits befestigt. Es wird somit bereits als Bestandteil der Ortslage von Wahlwies wahrgenommen. Die Gehölze am westlichen Rand des Grundstücks tragen zur Straßenraumgestaltung der Kreisstraße 6165 bei.
<i>Empfindlichkeit</i>	Das Änderungsgebiet ist durch seine Lage am Ortsrand von Wahlwies und der Nutzung als Abstell- und Lagerfläche bereits stark vorbelastet.

Planung

<i>Inhalte</i>	Die Planung sieht vor, im Bereich des Änderungsgebietes eine Mischbaufläche darzustellen. Hier sollen eine Verkaufsstelle für regional erzeugte Fruchtsäfte, Wohnungen sowie eine Annahmestelle für Streuobst inklusive Park- und Abstellflächen entstehen.
<i>Wirkungen</i>	Mit der Planung entsteht Bebauung auf der ehemals unbebauten, jedoch befestigten Fläche. Vorhandene Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist als **voraussichtlich gering bis mittel** einzustufen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potenzieller Eingriffe in das Schutzgut 'Siedlungs- und Landschaftsbild' tragen die folgenden Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei:

<i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	Festsetzungen zur Größe und Art der Bebauung / Nutzung, zu Pflanz- und ggfls. Erhaltungsgeboten von Bäumen und Ausweisung von Grünflächen,
<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen.



Blick von Norden auf das Plangebiet

3.3

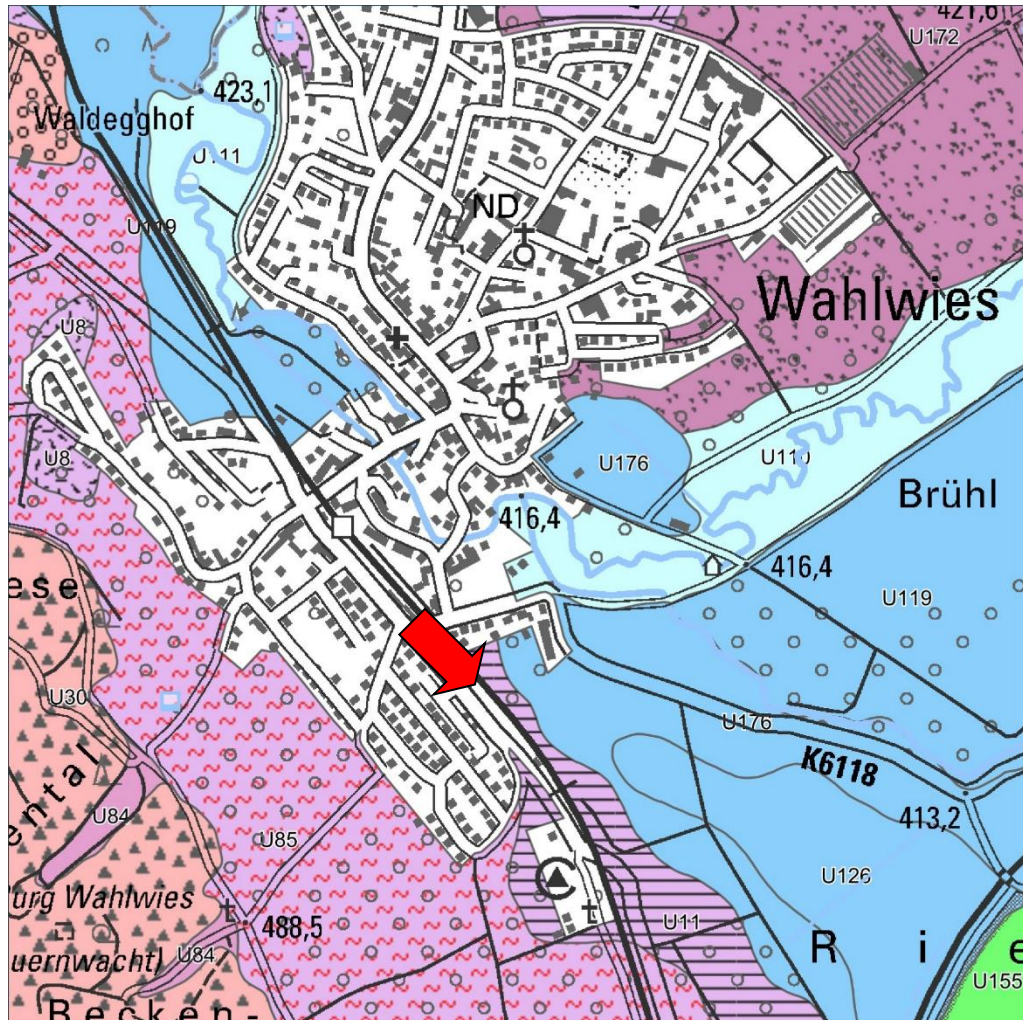
Boden

Bestand

Böden

Die Flächen im Änderungsgebiet sind überwiegend versiegelt oder befestigt und werden als Lagerflächen genutzt. Randbereiche sind als Grünflächen angelegt.

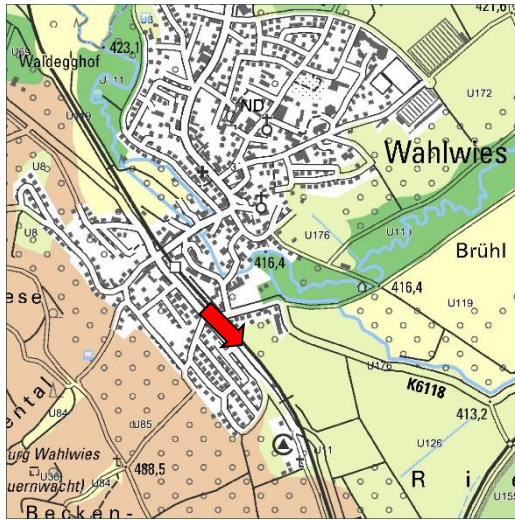
Die vorherrschenden Böden der benachbarten Flächen sind als Pararendzina aus tonig-schluffigen Beckensedimenten kartiert.



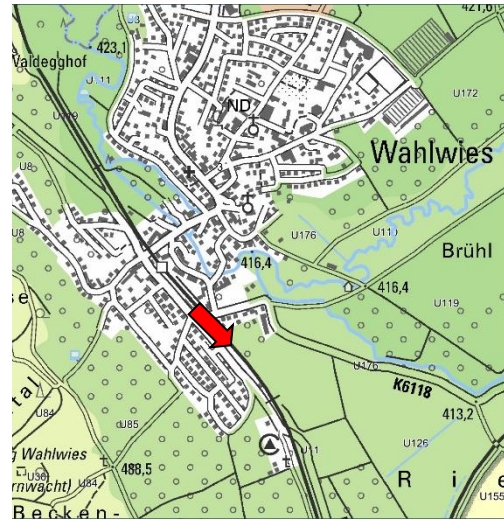
BK50: Bodenkundliche Einheiten

- Brauner Auenboden und Auenbraunerde, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund, aus Auensand und Auenlehm (A1)
- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm (A3)
- Gley über Niedermoor aus Auenlehm, teilweise aus holozänen Abschwemmassen, über Torf (G5)
- Niedermoor, Gley-Niedermoor und Hochmoor aus Torf (H1)
- Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Fließerden und Hangschutt (L3)
- Parabraunerde, Parabraunerde-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Terrassensedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern (L5)
- Parabraunerde aus würmzeitlichem Moränensediment (L8)
- Parabraunerde und Braunerde aus Schwemmsedimenten (L14)
- Parabraunerde und podsolige Bänderparabraunerde aus Beckensedimenten (L15)
- Rigosol aus Fließerden, Löss und verschiedenen Festgesteinen (Y1)
- Pararendzina aus Moränensediment, z. T. auf Rutschmassen (Z5)
- Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus pleistozänen Seeablagerungen (Z6)

Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)



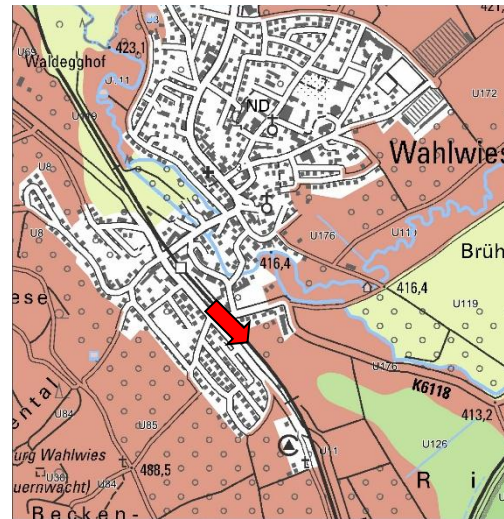
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Filter und Puffer für Schadstoffe



Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Standort für naturnahe Vegetation

Kartierung Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (ohne Maßstab,
 Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

Bodenfunktionen

In den dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (hellgrün),
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (grün)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (hellgrün)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)

Planung

Inhalte Die Planung für das Änderungsgebiet sieht die Darstellung als Mischbaufläche vor. Hier sollen eine Verkaufsstelle für regional erzeugte Fruchtsäfte, Wohnungen sowie eine Annahmestelle für Streuobst inklusive Park- und Abstellflächen entstehen. Es ist davon auszugehen, dass Randbereiche auf der Fläche weiterhin teilweise unversiegelt bleiben.

Wirkungen Im Bereich der Gebäude werden voraussichtlich vormals mit Schotter befestigte Flächen versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt. Gegenüber dem Bestand sind nur in Teilbereichen zusätzliche Versiegelungen zu erwarten; aufgrund der Vorbelastung bleiben die Auswirkungen insgesamt begrenzt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Änderungsbereiches sind als **voraussichtlich mittel** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potenzieller Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' tragen die folgenden Maßnahmen bei:

Tauschflächen Durch die Herausnahme eines Teilbereichs einer Mischbaufläche am östlichen Ortsrand von Wahlwies kann perspektivisch die Bodenversiegelung in diesen Bereich vermieden werden.

3.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

3.4.1 Biotope, Nutzungen

Bestand

Das Änderungsgebiet wird im Bestand bereits als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Vegetationsstrukturen beschränken sich auf begrünte Randbereiche, die an der westlichen Abgrenzung des Areals einen Bewuchs von Gehölzen aufweisen.

Planung

Inhalte Die Planung ist mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad verbunden. Dies stellt im Vergleich zum Bestand keinen großen Eingriff dar.

Wirkungen Vormalig unbefestigte Flächen entfallen ggfls. und werden versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die Randbereiche des Plangebietes weiterhin begrünt bleiben.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potenzieller Eingriffe in das Schutzgut 'Flora / Fauna' tragen die folgenden Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei:

Pflanz- und Erhaltungsgebote Baumpflanzungen sowie ggfls. Erhaltungsgebote für die Gehölze entlang der Kreisstraße 6165,

Grünflächen Anlage von Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes,

Tauschflächen durch den Flächentausch kann eine landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten werden.

3.4.2 Artenschutz

Rechtsgrundlagen Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

Besonders geschützt sind

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Streng geschützt sind

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung
338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 3 der
Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) NatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen baubedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Vögel

Die befestigten Flächen des Plangebietes weisen eine äußerst reduzierte Habitatausstattung auf. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich acht Laubbäume, die als Bruthabitat für Vögel eine gewisse Bedeutung haben können.

Reptilien

Das Plangebiet bietet aufgrund der Nutzung und des dichten Bewuchses der Randbereiche tendenziell keine geeigneten Strukturen für Reptilien.

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna sind als **voraussichtlich gering bis mittel zu bewerten**. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht** zu befürchten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die folgenden Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei:

Pflanz- und Erhaltungsgebote

Baumpflanzungen sowie ggfls. Erhaltungsgebote für die Gehölze entlang der Kreisstraße 6165,

Grünflächen

Anlage von Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes,

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ggfls. eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes erforderlich.

3.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität

Biodiversität umfasst drei Ebenen: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Das Änderungsgebiet ist bereits in großen Teilen mit Schotter befestigt oder asphaltiert und weist mit Ausnahme der Gehölze und der schmalen bewachsenen Randbereiche keine Strukturen für die Artenvielfalt auf. Mit der Umsetzung der Planung ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung im Vergleich zum Bestand zu rechnen.

3.5 Klima, Luft

Bestand

Klima

Das Änderungsgebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,1°C, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei ca. 870 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Funktionen

Die wenigen nicht befestigten Flächen im Änderungsgebiet vermindern in begrenztem Umfang die Abstrahlungshitze. Das Änderungsgebiet ist jedoch durch die Nutzung als Abstell- und Lagerfläche stark vorbelastet und hat kaum eine Relevanz für das Kleinklima am Ortsrand.

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar.

Planung

Wirkungen

Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen und der vergleichbar geringen Größe des Areals sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft begrenzt.

Der potenzielle Eingriff in das Schutzgut 'Klima / Luft' ist als **voraussichtlich gering** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potenzieller Eingriffe in das Schutzgut 'Klima / Luft' tragen die folgenden Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei:

Pflanz- und Erhaltungsgebote

Baumpflanzungen sowie ggfls. Erhaltungsgebote für die Gehölze entlang der Kreisstraße 6165,

Grünflächen

Anlage von Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes.

3.6 Wasser

Bestand

Gewässer

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 250 m östlich des Plangebietes verläuft der Röhretsgraben.

Schutzgebiete

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Hochwasser

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen.

Planung

Wirkungen

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist nicht mit weitgehenden negativen Effekten auf das Grundwasser zu rechnen. Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind aufgrund der geplanten Nutzung und des Abstands des Plangebietes zum Röhretsgraben nicht zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als **voraussichtlich gering** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potenzieller Eingriffe in das Schutzgut 'Wasser' tragen die folgenden Maßnahmen bei:

Regenwasser

Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

3.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Die Landschaft im Umfeld des Änderungsgebietes weist eine vergleichsweise hohe Erlebniswirkung auf. Die Mischung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen im Zusammenhang mit der Ortslage von Wahlwies und mehreren Obstbaubetrieben bildet die für das Umfeld prägende Natur- und Kulturlandschaft ab.

Planung

Wirkungen

Beim Vorhabenträger handelt es sich um eine bedeutende, in der Bodenseeregion ansässige Obstkellerei, die zunehmend auch Obst aus biologischem Anbau und Streuobst verarbeitet und daraus hochwertige Produkte herstellt. Insbesondere der Streuobstanbau ist am Bodensee sehr kleinteilig strukturiert, häufig handelt es sich um Nebenerwerbs- oder gar Hobbybetriebe, die kleinere Flächen bewirtschaften und ihre Ernte selbst bei den Kellereien anliefern. Die Mengen sind häufig relativ klein, so dass längere Fahrwege wirtschaftlich und ökologisch nicht vertretbar sind. Dezentrale Annahmestellen sind daher ein wichtiges Element zur Förderung des heimischen Streuobstanbaus. Die Kombination mit einer Verkaufsstelle ermöglicht den Verbrauchern, die aus dem hiesigen Obst hergestellten Produkte zu erwerben, so dass ein direkter Bezug hergestellt wird.

Wegeverbindungen

Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut `Mensch / Gesundheit / Bevölkerung` sind als **voraussichtlich gering** zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung` tragen die folgenden Maßnahmen bei:

Wegebeziehungen

Erhalt bestehender Wegeverbindungen.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Änderungsgebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Die Abstell- und Lagerfläche ist als Sachgut zu bewerten.

Planung

Mit der Planung entsteht eine Mischbaufläche, die vorhandenen Flächen werden einer sinnvollen Nutzung zugeführt und aufgewertet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' sind als **voraussichtlich gering** zu bewerten.

4.0 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Dimensionierung und Planung des im Plangebiet notwendigen Kanal- und Leitungsnetzes vorgesehen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird voraussichtlich in Retentionsraumzisternen oder Retentionsmulden zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

Mit erhöhten Lärmemissionen im Vergleich zum Bestand ist nicht zu rechnen.

5.0 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die vorliegende Planung ist weiterhin von einer Nutzung des Änderungsgebietes als Abstell- und Lagerfläche auszugehen. Eine Verbesserung des aktuellen Umweltzustandes ist unwahrscheinlich.

5.1 Wechselwirkungen

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Änderungsgebietes ist bei Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zu rechnen.

6.0 Alternativenprüfung

Die Einrichtung einer Obst-Sammelstelle erfordert aufgrund der saisonalen Verkehrsbewegungen eine gute Anbindung an das Straßennetz und sollte nicht direkt in der Ortslage bzw. innerhalb von Wohngebieten liegen. Gleichzeitig wird eine ausreichend große Fläche benötigt, um die erforderlichen Rangiervorgänge und das Abstellen von Obstcontainern und Fahrzeugen zu ermöglichen.

Diese Kriterien sind mit dem vorliegenden Änderungsbereich Fl. St. Nr. 3249 erfüllt, zumal die Fläche schon im Bestand weitgehend befestigt ist. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt fallen im Vergleich zu einem Neubau „auf der grünen Wiese“ gering aus.

Wahlwies ist ein geeigneter Standort, weil der Ort gut erreichbar ist und recht zentral innerhalb der Obstanbauregion im westlichen Bodenseeraum liegt. Als Flächenkompensation wird ein Teilbereich der Mischbaufläche 'Brunnadern' in Wahlwies aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Andere geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung.

7.0 Prüfungsverfahren

Das Änderungsgebiet wurde aufgrund folgender Grundlagen bewertet:

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten- und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Daten- und Kartenmaterial
- Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31), Umweltministerium Baden-Württemberg
- Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Umweltministerium Baden-Württemberg
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort

8.0 Zusammenfassung

Bebauungsplan

Für die geplante Errichtung einer Obst-Sammelstelle mit Saft-Verkauf und Park- bzw. Lagerflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

FNP

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach soll die ca. 0,535 ha große Fläche am südlichen Ortsrand von Wahlwies als Mischbaufläche dargestellt werden. Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bislang nicht als Baufläche dargestellt.

Als Kompensation soll am östlichen Ortsrand von Wahlwies eine im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellte

	Teilfläche des Gebietes 'Brunnadern' aus der Darstellung als Mischbaufläche herausgenommen werden.
<i>Planungen</i>	Auf dem Flurstück Nr. 3249 plant ein privater Vorhabenträger die Errichtung eines Gewerbegebäudes, das neben einer Verkaufsstelle für regional erzeugte Fruchtsäfte auch Wohnungen enthalten soll. Auf den angrenzenden Freiflächen sind eine Annahmestelle für Streuobst und die zugehörigen Parkierungs- und Abstellflächen vorgesehen.
<i>Wirkungen</i>	Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass aufgrund der bestehenden Nutzung des Areals lediglich mit begrenzten Eingriffen in das Schutzgut 'Boden' und 'Flora / Fauna' zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe werden als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich.
<i>Fazit</i>	Den möglichen Eingriffen steht die zukünftige Nutzung der Fläche als Verkaufsstelle regional erzeugter Fruchtsäfte sowie als Streuobst-Annahmestelle gegenüber. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen festgesetzt, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potenzieller Eingriffe führen können.

9.0 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Örtliche Begehungen und Bestandserhebungen