

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen – Geisingen

2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof“ Wirksamkeitsbeschluss

Begründung und Umweltbericht zur Ausweisung eines Sondergebietes „Ferien auf dem Bauernhof“ in Geisingen, Gemarkung Gutmadingen, Gewann „An der langen Steig“,

Stand / Fassung: 01.10.2021 / 16.08.2022 / 25.05.2023 / 26.02.2024 / ~~25~~03.2024

Verfahrensführer: Gemeindeverwaltungsverband Immendingen – Geisingen
Vertreten durch die Stadt Geisingen
Herrn Bürgermeister Martin Numberger
Hauptstraße 36, 78187 Geisingen
Bauamt Geisingen – Christian Butschle – c.butschle@geisingen.de

Bearbeiter:

Teil 1: Vorhabensbeschreibung

Planungsbüro Hermle,
Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG
Hörnlestraße 2; D-78559 Gosheim,
Telefon +49 (0) 74 26 / 1811; Telefax +49 (0) 74 26 / 1812
www.pbhermle.de; mail@pbhermle.de

Teil 2: Umweltaspekte

365° freiraum + umwelt Kübler · Seng · Siemensmeyer
Partnerschaftsgesellschaft bdla
Klosterstr. 1 | 88662 Überlingen
Telefon: +49 7551 - 949558-0; Fax: +49 7551 - 949558-9
E-Mail: info@365grad.com

1 Vorhabensbeschreibung

1.1 Rechtliche Grundlage

Das Verfahren zum Flächennutzungsplan wird auf Grundlage der nachfolgenden, gesetzlichen Rahmenbedingungen durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I; S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I; S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991; S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.2 Anlass

Die Stadt Geisingen beabsichtigt, einem landwirtschaftlichen Betrieb aus Geisingen – Gutmadingen zu ermöglichen, die wirtschaftliche Sensibilität in der Landwirtschaft durch ein weiteres Betätigungsfeld bzw. Angebot für „Ferien auf dem Bauernhof zu erweitern und gleichzeitig dadurch für den Bereich der „oberen Donau“ die regionale Infrastruktur für den Tourismus zu stärken.

Das geplante Gebiet liegt nur in etwa 500 m Entfernung zum Donautal-Radweg und ergänzt damit das vorhandene touristische Angebot.

Mit dem Sondergebiet, welches der Erholung dient (Ferienhausgebiet) soll auf der Südostseite der Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen, ein Gebiet ausgewiesen werden, auf dem ca. 3 – 6 Ferienbungalows bzw. Übernachtungsmöglichkeiten errichtet werden können („Ferien auf dem Bauernhof“). Die Anzahl der Betten wird voraussichtlich bei bis zu ca. 25 Stück liegen.

Davon betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 204 und 205 in der Gemarkung Gutmadingen.

Um die hierfür erforderliche Rechtsgrundlage zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Geisingen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Sondergebiet auszuweisen. Dieses ist nutzungsspezifisch nach BauNVO §10 (1), Abs 2 als Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet) vorgesehen.

Der betroffene Standort ist im maßgebenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung, genehmigt nach §6 (1) BauGB am 12.04.2000) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die betroffenen Grundstücke werden real bisher landwirtschaftlich als Intensiv-Ackerland genutzt.

In vorauslaufenden Verfahren und Anhörungen wurde von den Fachbehörden festgestellt, dass die in Rede stehende Ferienwohnanlage – auch wenn diese einem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen ist – nicht als privilegiertes Verfahren dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden kann und damit nicht in den Regelungsbereich des §35 BauGB fällt.

Weiterhin wurde festgestellt, dass ein Verfahren nach §8(4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan nicht möglich ist. Vielmehr wurde festgestellt, dass für die Errichtung einer Ferienwohnanlage an diesem Standort ein rechtskräftiger Bebauungsplan notwendig ist, zu dessen Umsetzung der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden muss.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für ein „Ferienhausgebiet“ ist daher der rechtswirksame FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen - Geisingen zu ändern, da die Fläche der geplanten Ferienwohnanlage – auch wenn Sie einem landwirtschaftlichen Betrieb existentiell dient und diesem zuzuordnen ist – nicht den Ausweisungen des aktuell wirksamen FNP, der diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausweist, dargestellt ist.

Der Bebauungsplan wird parallel zum FNP-Verfahren nach §8(3) BauGB bauleitplanerisch entwickelt.

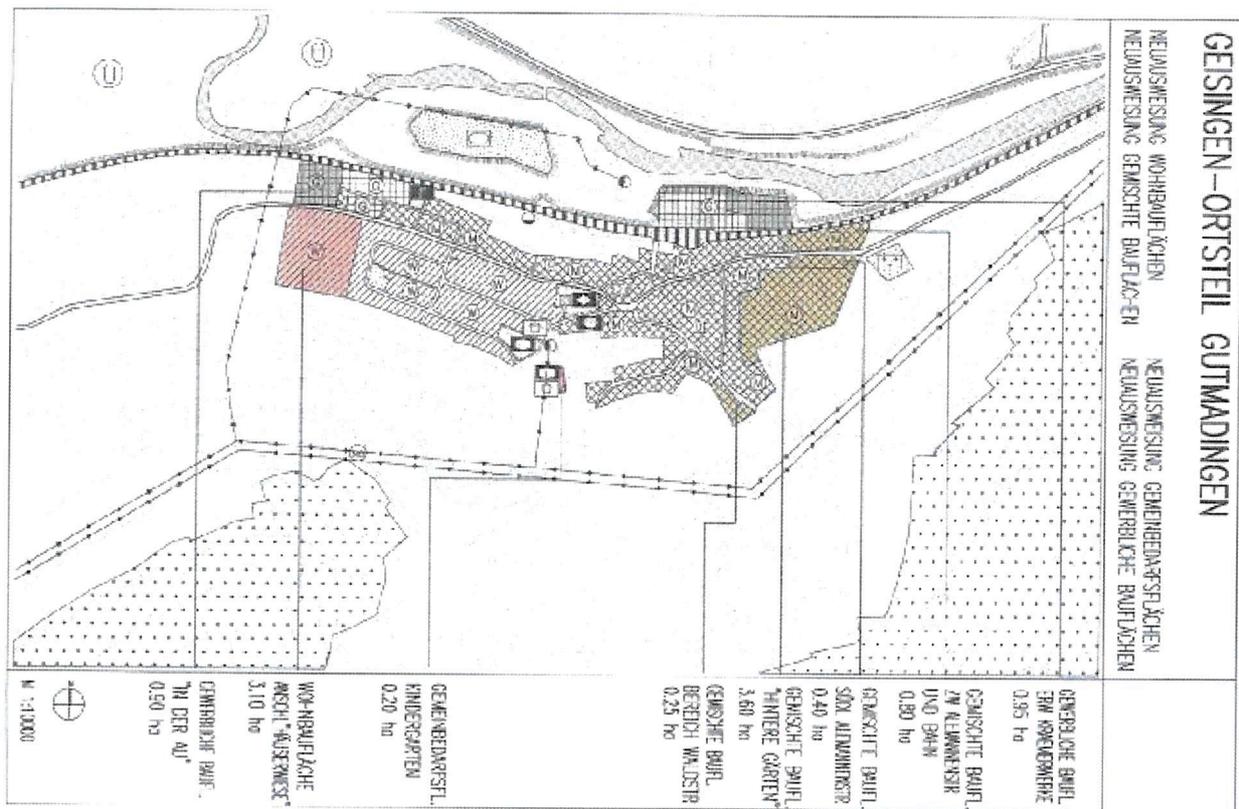


Abbildung 1: Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan vom 12.04.2000, Gemarkung Gutmadingen (unmaßstäblich)

1.3 Beschreibung der Situation und der Änderung

In nachfolgenden Kartenausschnitten (siehe Abbildung 2 und 3) ist die Lage des Gebietes dargestellt. Das Gebiet soll in einer Größe von etwa 0,46 ha entwickelt werden. Im Süden grenzt es an die „Waldstraße“, die auch für die Erschließung des Gebiets maßgebend wird, an.

Die Fläche liegt etwa 80 m in südöstlicher Richtung vom Ortsrand bzw. dem am Ortsrand liegenden, zuzuordnenden Betrieb entfernt. In der, in südöstlich weiterführenden Waldstraße liegt in etwa 200 m Entfernung der Waldrand.

Das Gelände steigt vom Ortsrand (ca. 685 m+NN) stetig bis zum Waldrand auf ca. 740 m+NN an.

Der Waldsaum springt entlang der Waldstraße über eine Baumgruppe bis etwa auf Höhe der Freileitungen in Richtung Ortsrandlage weg. Der Standort liegt in seiner südöstlichen Seite bei diesem Waldsaum.

Das Landschaftsbild ist am Standort durch Freileitungen (Hochspannungsleitungen) beeinträchtigt, die zwischen dem südöstlichen Ortsrand und dem Waldrand verlaufen.

Die Ferienwohnanlage liegt damit in einem bereits vorbelasteten Landschaftsbild.

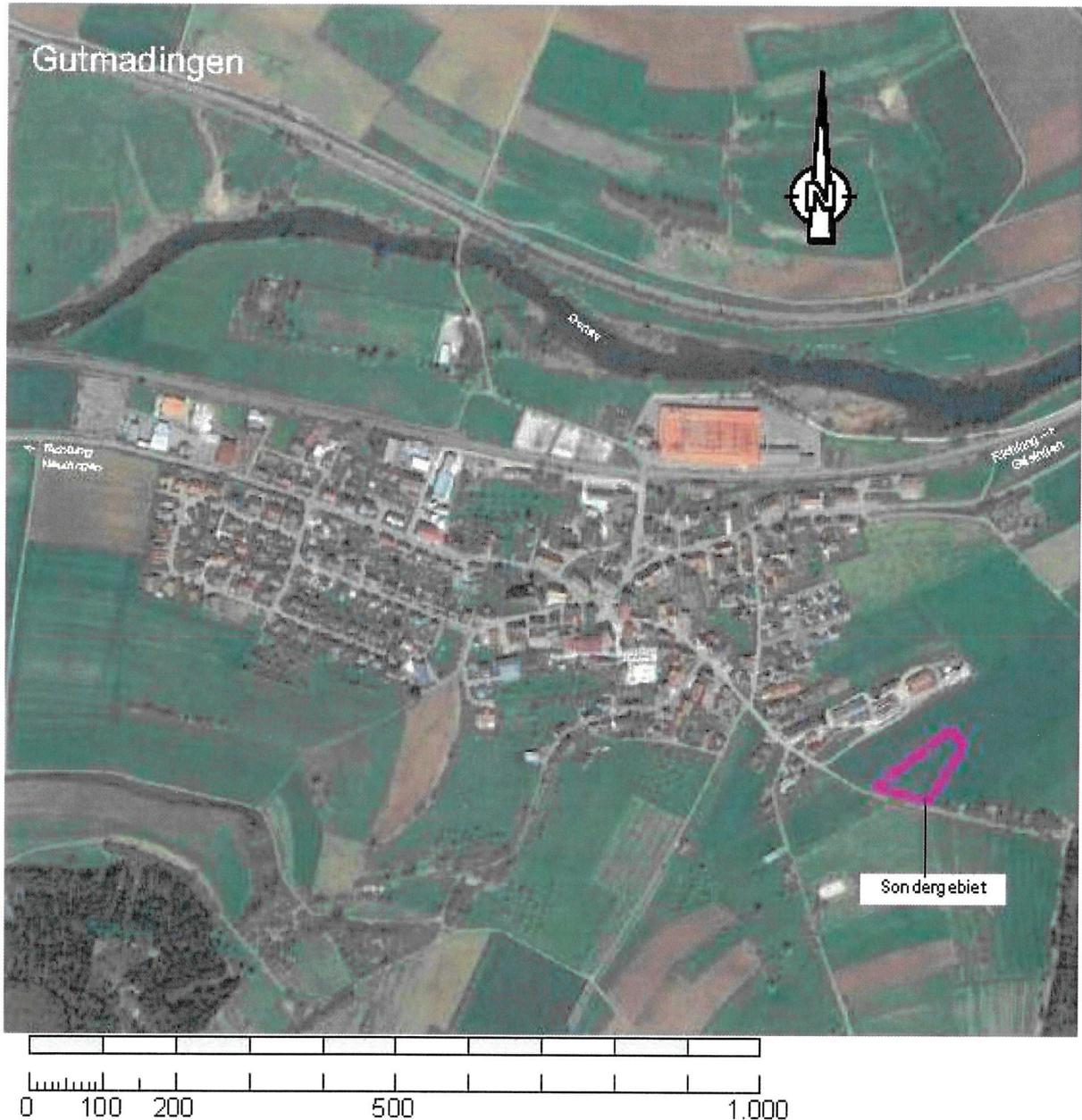


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Gebietslage

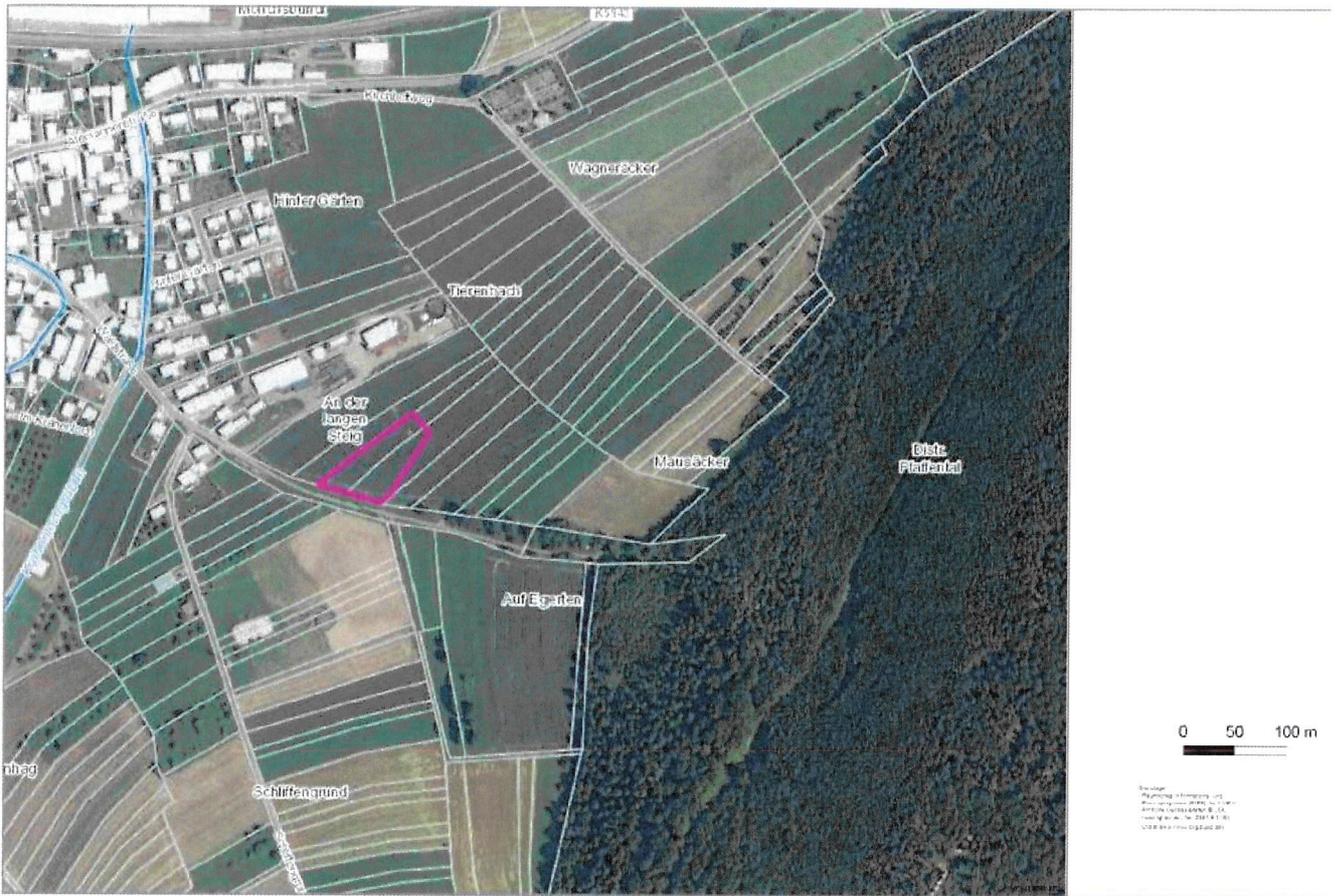


Abbildung 3: Übersichtskarte LUBW mit Kataster und Eintrag der für das Sondergebiet, welches der Erholung dient (Ferienhausgebiet) vorgesehenen Arrondierung auf Fl.-Nr. 204 und 205; jeweils teilweise

1.4 Übergeordnete Planungen und Standortalternativen

1.4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) gehört Geisingen der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg an. Die Gemeinde Geisingen ist zusammen mit Immendingen als Unterzentrum eingestuft und liegt an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen – Donaueschingen - Geisingen- Tuttlingen.

Die vorgesehene Fläche in Gutmadingen ist von der planerischen Einstufung als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ definiert.

Plangebietsspezifische Aussagen sind nicht gemacht.

Im LEP wird ausgeführt, dass zur langfristigen Sicherung von Wohlstand und Beschäftigung die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität des Standorts Baden-Württemberg gestärkt und die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden soll. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sollen durch Bereitstellung moderner Infrastruktureinrichtungen, eine bedarfsgerechte Anbindung, Erschließung und Verflechtung der Teilräume und durch Stärkung „weicher“ Standortfaktoren unterstützt werden.

Damit ist auch besonderer Wert darauf zu legen, dass in den ausgewiesenen Raumschaften – hier der „ländliche Raum im engeren Sinne“ – den landwirtschaftlichen Betrieben bedarfsgerechte, bauleitplanerisch Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Geisingen folgt mit der Ausweisung des Sondergebietes, welches der Erholung dient (Ferienhausgebiet) damit diesem Grundsatz des LEP.

1.4.2 Regionalplan

Nach den Angaben der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung keine regionalen Grünzüge, Grünzäsuren oder sonstige schutzwürdigen Bereiche für Naturschutz, Landschaftspflege und / oder die Wasserwirtschaft vorhanden.

Für das Plangebiet ist keine Schutzbedürftigkeit, z.B. für Bodenerhaltung oder Landwirtschaft, definiert. Das Gebiet befindet sich in einer „Weissfläche“. Weitergehende Vorgaben bestehen nicht.

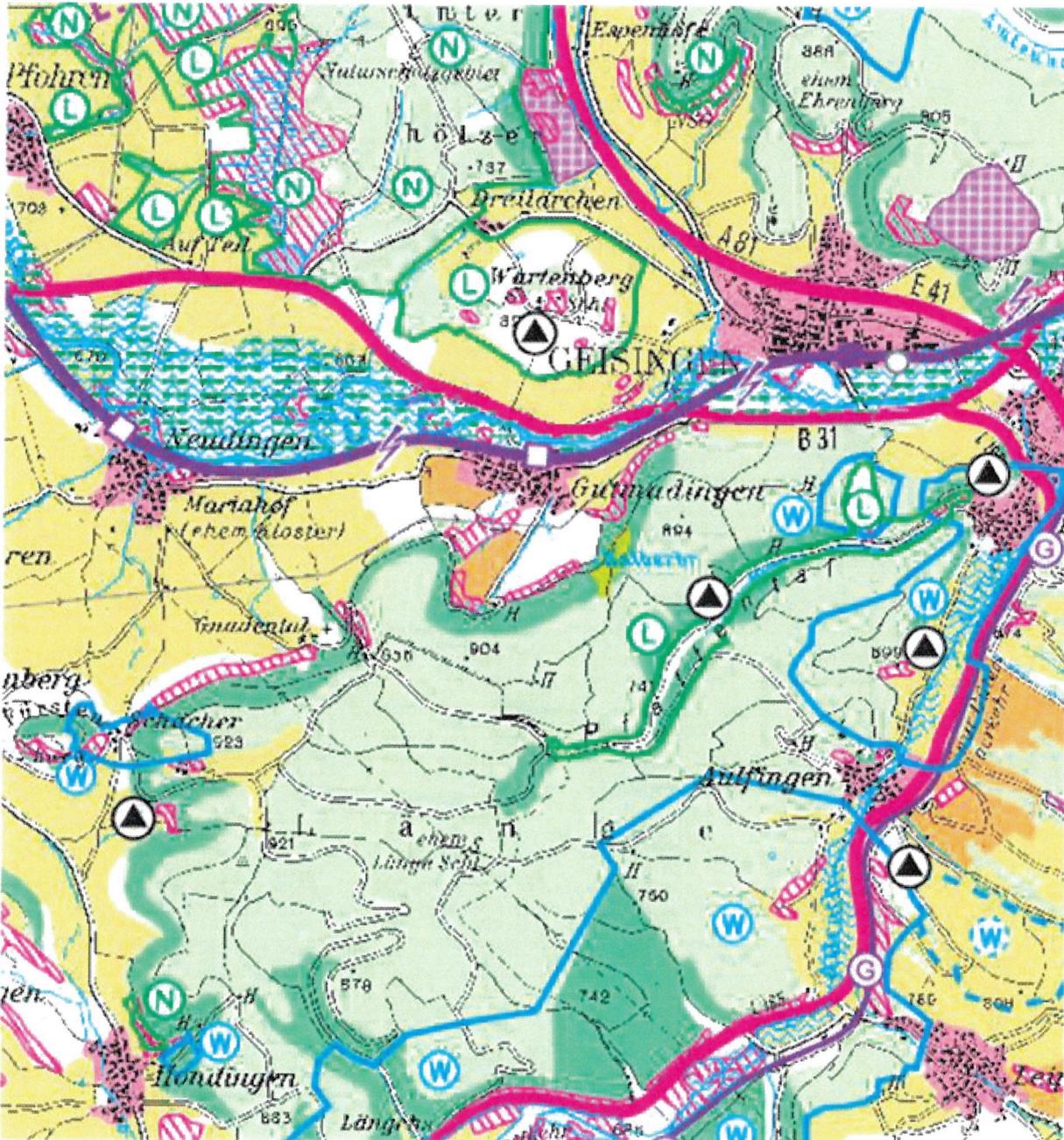


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003)

Nach den Ausführungen des Regionalplanes liegt das Gebiet nicht in einem touristischen Zentrum. Gleichwohl gibt der Regionalplan explizit vor, die touristische Entwicklung aus regionalplanerischer Sicht auch in Verbindung mit dem Ausbau und einer Attraktivitätssteigerung des Radwegenetzes insgesamt zu verbessern.

Die Attraktivität des Donautalradweges kann durch ein verbessertes Übernachtungsangebot, das sich ansonsten vornehmlich in städtischen Gebieten liegt, erhöht werden. Dazu bietet sich der Bereich Gutmadingen ob der für Radentfernung guten Lage sowohl nach Donaueschingen als auch nach Tuttlingen hervorragend an.

Die Lage des Standortes mit der sehr kurzen Entfernung zur Donau und dem Donautalradweg ist damit prädestiniert für nachhaltigen und „sanften Tourismus“.

1.4.3 Standortbedingungen und Standortalternativen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Im Vorfeld der Planungen sind daher sowohl die vorgegebenen Standortbedingungen als auch evtl. mögliche Standortalternativen überprüft worden.

Als wichtige Standortbedingungen musste berücksichtigt werden:

- vom Sondergebiet muss eine fußläufige Entfernung zum landwirtschaftlichen Hof gegeben sein. Ansonsten kann eines der wichtigen Charakteristika nicht umgesetzt werden.
- zwecks Minimierung des KFZ-Verkehrs soll eine fußläufige oder mittels Fahrrad plausibilisierte Entfernung in Richtung Ortsmitte gewahrt bleiben.
- der Standort ist durch die Verfügbarkeit und Nutzungsmöglichkeiten an Grundstücken beeinflusst.
- das Sondergebiet kann nicht direkt auf den Flächen des landwirtschaftlichen Betriebs liegen, da durch die Eigenart der Nutzung – nämlich Ferienhausgebiet – selbstredend ein deutlich größerer Anspruch an vom Nutzer beanspruchte Freizeitmöglichkeiten besteht als z.B. bei vermieteten Einzelzimmern in einem Bauernhaus.

Mit den vorgenannten Bedingungen zeigte sich relativ klar, dass ein Ferienhausgebiet nur mit einem gewissen Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb ausgewiesen werden kann, um

- a) größeres Konfliktpotential zwischen den Nutzungsansprüchen zu vermeiden und dem Thema „Sicherheit“ bzw. Unfall hinreichend zu respektieren
- b) eine ggfls. zukünftig notwendige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes an der jetzigen Hofstelle möglich bleibt und nicht durch das Sondergebiet behindert wird.

Ein näheres Heranrücken der geplanten Ferienwohnungen nach Norden an den Ortsrand wurde geprüft, auch um die Verbundenheit zum Betrieb deutlicher zu unterstreichen. Das unmittelbar nördlich des Geltungsbezirks liegende Flurstück 206 befindet sich jedoch nicht im Eigentum des Landwirts. Mit Blick auf eine weitere betriebliche Entwicklung des Milchviehbetriebes mit Biogasanlage sollen außerdem auf den hofnahen, noch un bebauten Flächen angemessen Platz für die Erweiterung der landwirtschaftlichen Produktion (Stallerweiterungen inklusive erforderlicher Nebenanlagen) gelassen werden, da sowohl im Norden als auch im Osten der Hofstelle keine hinreichende Flächenverfügbarkeit gegeben ist und auch nicht in Aussicht gestellt werden kann. Unabhängig davon ist im Norden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine landwirtschaftliche Betriebsentwicklung für die Tierhaltungsanlagen und die Biogasanlage nicht mehr möglich. Gespräche zu verschiedenen Flächentauschoptionen führten ebenfalls nicht zum Erfolg.

Unter Abwägung der vorgenannten Gesichtspunkte wurde der Standort zum Sondergebiet als einzig möglicher Standort gefunden.

Insbesondere auch unter dem Aspekt der Hochspannungsleitungen sowie der bis zum „Sondergebiet“ vom Waldrand in Richtung Ortslage abgehenden „Waldzunge“ kann am gewählten Standort der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

Die Aufwendungen für die Erschließung – Straße, Versorgungsleitungen, Anschluss für Schmutzwasserableitung sind entlang und parallel der „Waldstraße“ ohne größere Eingriffe möglich.

Standortalternativen werden vornehmlich durch die Verfügbarkeit an Grundstücken geprägt. Hier gäbe es u.U. Flächen, die weiter im Südosten in Richtung Waldrand liegen und zwar Fl.-Nr. 200, 201, und 202. Dort wäre jedoch von der Eingriffserheblichkeit, der Beeinflussung des Landschaftsbild sowie der notwendigen Erschließung ein deutlich höherer Eingriff zu erwarten gewesen. Auch wäre eine grundlegende Bedingung, nämlich die fußläufige Verbindung zum landwirtschaftlichen Betrieb, nicht mehr gegeben.

Weiterhin wurde als Standort Fl.-Nr. 136, das etwa 200 m weiter westlich von dem jetzt vorgesehenen Standort oberhalb der Ortsrandlage liegt, untersucht. Auf diesem Flurstück befindet sich jedoch eine Streuobstwiese, die von ihrem Charakter nicht verändert werden sollte. Die Nutzung von Fl.-Nr. 136 wurde daher nicht mehr weiter in Betracht gezogen.



Abbildung 5: Lageplan zur Arrondierung des Sondergebietes (magenta) sowie den untersuchten Standortalternativen (blau)

2 Umweltaspekte

2.1 Rechtliche Grundlage

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei sind auch mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu benennen.

Wegen der parallelen Erarbeitung des detaillierten Umweltberichtes zum Bebauungsplan wird der Umweltbericht zur FNP-Änderung als Übersicht bzw. Auszug zum vorliegenden Umweltbericht des Bebauungsplanes beschrieben und im Einzelfall auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

In Ergänzung zu den in Ziffer 1.1 beschriebenen rechtlichen Grundlagen ist darüber hinaus auch das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

2.2 Umweltbericht im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB

Die Ergebnisse des Umweltberichts werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

2.2.1 Wesentliche umweltrelevante Inhalte der Planung

Die Stadt Geisingen möchte den Bau einer privat bewirtschafteten Ferienanlage bestehend aus drei bis sechs eingeschossigen Ferienhäusern ermöglichen, die dem ansässigen Landwirt als Nebenerwerb dient. Das Plangebiet mit einer Flächengröße von rd. 0,46 ha liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Gutmadingen (Gemeinde Geisingen, Landkreis Tuttlingen). Es soll im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Sondergebiet ausgewiesen werden, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet). Hierzu ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von rd. 0,25 ha. Am südlichen Plangebietsrand am Weg werden Parkierungsflächen ausgewiesen. Direkt daran anschließend befindet sich eine Grünfläche, die mit Bäumen bepflanzt wird. Nach Nordosten trennt eine 5 m breite Grünfläche das Gebiet von der freien Landschaft. Hier wird eine Hecke gepflanzt.

2.2.2 Auswirkungen

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Durch die geplante Bebauung des Plangebiets ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu rechnen. Durch die Feriengäste erhöht sich der Verkehr in der Ortschaft geringfügig, was jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt, da die Zuwegung überwiegend durch Mischbauflächen führt. Nächtliche Lichtemissionen aus dem Ferienhausgebiet sind auf ein Mindestmaß zu minimieren. → nicht erheblich
Schutzgut Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt/ Biotopverbund	Durch die Bebauung geht eine geringwertige, intensiv genutzte Ackerfläche in einem Umfang von ca. 0,46 ha verloren. Es sind keine Gehölzrodungen erforderlich. Durch die Pflanzung von Bäumen erfolgt eine gewisse naturschutzfachliche Aufwertung des Ferienhausgebietes. → nicht erheblich
Tiere / Artenschutz	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebiets „Baar“ (Nr. 8017441). Auf der Vorhabenfläche selbst sind keine besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten vorhanden. In angrenzenden Gehölzen kommen Heckenbrüter vor. Die Ackerfläche ist zudem Teil der ausgedehnten Nahrungshabitate für Greifvögel. Eine Natura 2000-Vorprüfung kommt zu dem Fazit, dass – auch unter Berücksichtigung von Summationswirkungen - keine erheblichen Auswirkungen auf Greifvögel durch den Verlust eines Nahrungshabitats zu

	<p>erwarten sind, da nur eine relativ kleine Ackerfläche überbaut wird und in der Umgebung ausreichend Flächen mit gleicher Habitatqualität als Ausweichmöglichkeit vorhanden sind.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Störung von für Brutvögel im nahe gelegenen Feldgehölz können bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung bei Bau des Parkplatzes) ausgeschlossen werden.</p> <p>→ nicht erheblich bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen</p>
Boden	<p>Insgesamt ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplans eine Neuversiegelung von 0,25 ha Boden. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes (5 m Höhenunterschied) sind zudem Bodenbewegungen zur Einebnung der Bauflächen notwendig (Abgrabung und Anschüttungen), welche auch auf die später nicht versiegelten Flächen wirken. Das Bodengefüge wird gestört, Bodenverdichtungen sind möglich.</p> <p>→ erheblich, kompensationspflichtig</p>
Fläche	<p>Das Plangebiet liegt an einem Hang abseits vom Ortsrand in einer empfindlichen, für den Naturschutz und das Ortsbild bedeutsamen Landschaft im Außenbereich. Es wird eine mäßig ertragreiche, hängige 0,46 ha große Ackerfläche in Anspruch genommen. Durch die Lage abseits der Siedlungsfläche zwischen dem Ortsrand und dem Waldrand ergibt sich eine mittlere bis hohe Zerschneidungswirkung. Die Parkplätze werden flächensparend als Sammelparkplatz an der Straße angeordnet und nicht wie zuvor vorgesehen an den einzelnen Ferienhäusern. Eine Anordnung der Ferienhäuser angrenzend an den landwirtschaftlichen Hof des Vorhabenträgers wurde geprüft, aber verworfen (siehe Kap. 1.4.3)</p> <p>→ nicht erheblich, da kleinflächig</p>
Wasser	<p>Grundwasser und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Die Wege, Zufahrten und Parkierungsflächen werden überwiegend wasserdurchlässig ausgebildet. Da das geplante Baugebiet in einer Hanglage liegt, ergibt sich im Starkregenfall ein Fließweg des Hangabflusswassers in das geplante Baugebiet. Es sind Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, um Schäden oder Gefährdungen durch Hangzufluss zu vermeiden (z.B. durch einen oberhalb liegenden Abfanggraben).</p> <p>→ nicht erheblich</p>
Klima/Luft	<p>Aufgrund der Kleinflächigkeit sind durch die entfallende Kaltluftentstehungsfläche (0,46 ha Acker) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Zur Klimaanpassung werden Bäume und eine Hecke im Umfeld der Ferienhäuser gepflanzt.</p> <p>→ nicht erheblich</p>
Landschaft/ Ortsbild	<p>Die geplanten Ferienhäuser sollen an einem exponiert liegenden Hang oberhalb der Ortschaft errichtet werden und werden weithin sichtbar sein. Die Freifläche zwischen Ortsrand und dem weiter östlich vorhandenen Waldrand mit vorgelagertem Magergrünland wird durch die Bebauung zerschnitten. Durch die Pflanzung von Bäumen am Ort des Eingriffes erfolgt eine Eingrünung. Die Sichtbarkeit von außerhalb wird verringert. Die Fassaden der Häuser werden aus Holz gestaltet und fügen sich somit möglichst gut ins Landschaftsbild ein. Die Firsthöhe wird auf 5 m beschränkt. Durch die Maßnahmen wird der erhebliche Eingriff in das Landschaftsbild gemindert, kann jedoch nicht vollständig vermieden werden.</p> <p>→ erheblich, nicht vermeidbar, aber minimierbar</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Kulturgüter oder archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Rahmen der Ausweisung des Ferienhausgebietes gehen landwirtschaftliche Flächen als Sachgut verloren. Die Ferienhäuser dienen dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb als Nebenerwerb.</p> <p>→ nicht erheblich</p>

2.2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Obere Donau“ und des Vogelschutzgebiets „Baar“. Aufgrund der Lage im Vogelschutzgebiet wurde im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen zu erwarten sind.

Es liegt außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- und FFH--Gebieten. Rund 50 m südlich liegt das geschützte Biotop „Feldgehölz und Hecken SO Gutmadingen“. Das Naturschutzgebiet „Albtrauf Baar“ mit Magerrasen und Waldsäumen liegt rd. 100 m südöstlich.

2.2.4 Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Durch die folgenden geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden:

- Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (Schutzgut Grundwasser, Boden),
- Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (Schutzgut Grundwasser, Boden),
- Bauzeitenbeschränkung (Schutzgut Tiere),
- Maßnahmen zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse (Schutzgut Mensch, Wasser),
- Schutz des Oberbodens (Schutzgut Boden),
- Verwendung offenerporiger Beläge (Schutzgut Wasser, Boden),
- Landschaftsgerechte Fassadengestaltung (Schutzgut Landschaftsbild),
- Reduktion von Lichtemissionen (Schutzgut Tiere),
- Gestaltung der unbebauten Flächen (Schutzgut Pflanzen/Biotop/Biol. Vielfalt/Biotopverbund, Tiere, Klima, Landschaftsbild).
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Achdorf- sowie der Wedelsandstein-Formation (jeweils Mitteljura), welche im nördlichen Randbereich von Holozänen Abschwemmungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2.5 Kompensationsmaßnahmen

Im Geltungsbereich werden im Rahmen der Kompensation Bäume und eine Hecke (Kompensationsmaßnahme K1) gepflanzt sowie Wiesenflächen (Kompensationsmaßnahme K2) angesät.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, können jedoch nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es verbleiben erhebliche und zu kompensierende Eingriffe in das Schutzgut Boden. Es ist daher eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Hierzu soll eine lückige, ehemalige Streuobstwiese, die sich im Besitz des Vorhabenträgers befindet, extensiviert und mit Streuobstbäumen ergänzt werden.

2.2.6 Fazit

Insgesamt kommt der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Immendingen – Geisingen zu dem Ergebnis, dass der Standort „Ferien auf dem Bauernhof“ aus naturschutzfachlicher Sicht für die Ausweisung einer Sondergebietsfläche nur nicht optimal ist. Ein Heranrücken an den Ortsrand würde die Eignung zwar erhöhen, ist jedoch aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

Es handelt sich in Anbetracht der Lage abseits des Ortsrandes sowie der landschaftsökologischen Bedeutung der näheren Umgebung (Vogelschutzgebiet, NSG, Waldrand) um einen empfindlichen Standort. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebietsnetz Natura 2000 sind aufgrund der Kleinflächigkeit jedoch nicht zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild sind als erheblich einzustufen. Es sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert. Der Kompensationsbedarf ist nicht innerhalb des Geltungsbereichs zu decken. Auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Biotop, Fläche, Klima/Luft, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten bzw. diese sind minimierbar.

Da besonders oder streng geschützte Arten im Umfeld des Plangebiets vorkommen, ist eine Bauzeitenbeschränkung für den Bau des Parkplatzes vorzunehmen. Dann ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie planerisch vorbereitet werden.

3 Anhang

3.1 Flächennutzungsplan Planung, Planung vom 15.03.2024 <wn01131a_FNP_09_dwg.pdf>

3.2 Flächennutzungsplan Bestandsplan, Stand vom 12.04.2000, <wn01131a_FNP_10_dwg>

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen – Geisingen

2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof“ Wirksamkeitsbeschluss

Zusammenfassende Erklärung / Umwelterklärung gemäß §6a Abs. 1 BauGB

Stand / Fassung: 14.03.2024

Verfahrensführer: Gemeindeverwaltungsverband Immendingen – Geisingen
Vertreten durch die Stadt Geisingen
Herrn Bürgermeister Martin Numberger
Hauptstraße 36, 78187 Geisingen
Bauamt Geisingen – Christian Butschle – c.butschle@geisingen.de

Bearbeiter:

Teil 1: Vorhabensbeschreibung

Planungsbüro Hermle,
Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG
Hörnlestraße 2; D-78559 Gosheim,
Telefon +49 (0) 74 26 / 1811; Telefax +49 (0) 74 26 / 1812
www.pbhermle.de; mail@pbhermle.de

Teil 2: Umweltaspekte

365° freiraum + umwelt Kübler · Seng · Siemensmeyer
Partnerschaftsgesellschaft bdla
Klosterstr. 1 | 88662 Überlingen
Telefon: +49 7551 - 949558-0; Fax: +49 7551 - 949558-9
E-Mail: info@365grad.com

Präambel

Nach §6a Abs. 1 BauGB wird dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung/Umwelterklärung beigefügt, die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung gilt einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planung	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Berücksichtigung der Behörden – Öffentlichkeitsbeteiligung	3
4	Abwägung und mögliche Planungsalternativen	4
5	Verfahrensablauf	4

1 Ziel der Planung

Die Stadt Geisingen beabsichtigt, einem landwirtschaftlichen Betrieb aus Geisingen – Gutmadingen zu ermöglichen, die wirtschaftliche Sensibilität in der Landwirtschaft durch ein weiteres Betätigungsfeld bzw. Angebot für „Ferien auf dem Bauernhof“ zu erweitern und gleichzeitig dadurch für den Bereich der „oberen Donau“ die regionale Infrastruktur für den Tourismus zu stärken.

Das geplante Gebiet liegt nur in etwa 500 m Entfernung zum Donautal-Radweg und ergänzt damit das vorhandene touristische Angebot.

Mit dem Sondergebiet, welches der Erholung dient (Ferienhausgebiet) soll auf der Südostseite der Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen, ein Gebiet ausgewiesen werden, auf dem ca. 3 – 6 Ferienbungalows bzw. Übernachtungsmöglichkeiten errichtet werden können („Ferien auf dem Bauernhof“).

Um die hierfür erforderliche Rechtsgrundlage zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Geisingen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Sondergebiet auszuweisen. Dieses ist nutzungsspezifisch nach BauNVO §10 (1), Abs 2 als Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet) vorgesehen.

Der betroffene Standort ist im maßgebenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung, genehmigt nach §6 (1) BauGB am 12.04.2000) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die betroffenen Grundstücke werden real bisher landwirtschaftlich als Intensiv-Ackerland genutzt.

Der Bebauungsplan wurde parallel zum FNP-Verfahren nach §8(3) BauGB bauleitplanerisch entwickelt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dabei sind auch mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu benennen.

Wegen der parallelen Erarbeitung des detaillierten Umweltberichtes zum Bebauungsplan wurde der Umweltbericht zur FNP-Änderung als Übersicht bzw. Auszug zum vorliegenden Umweltbericht des Bebauungsplanes beschrieben und im Einzelfall auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Immendingen – Geisingen zu dem Ergebnis, dass der Standort „Ferien auf dem Bauernhof“ aus naturschutzfachlicher Sicht für die Ausweisung einer Sondergebietsfläche nur nicht optimal ist. Ein Heranrücken an den Ortsrand würde die Eignung zwar erhöhen, ist jedoch aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

Es handelt sich in Anbetracht der Lage abseits des Ortsrandes sowie der landschaftsökologischen Bedeutung der näheren Umgebung (Vogelschutzgebiet, NSG, Waldrand) um einen empfindlichen Standort. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebietsnetz Natura 2000 sind aufgrund der Kleinflächigkeit jedoch nicht zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild sind als erheblich einzustufen. Es sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert. Der Kompensationsbedarf ist nicht innerhalb des Geltungsbereichs zu decken. Auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Biotope, Fläche, Klima/Luft, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten bzw. diese sind minimierbar.

Da besonders oder streng geschützte Arten im Umfeld des Plangebiets vorkommen, ist eine Bauzeitenbeschränkung für den Bau des Parkplatzes vorzunehmen. Dann ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Verbotstatbestände des § 44

BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie planerisch vorbereitet werden.

3 Berücksichtigung der Behörden – Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie den Nachbargemeinden wurden nach den Vorgaben des BauGB §3(1) bzw. §3(2) sowie §4(1) sowie §4(2) durchgeführt.

Die vorgetragenen Anregungen wurden bei der Planausarbeitung berücksichtigt. Die Abwägungsergebnisse, bestehend aus den einzelnen Stellungnahmen sowie dem Abwägungsergebnis, sind dem Wirksamkeitsbeschluss als Anlage beigefügt.

4 Abwägung und mögliche Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planungen sind sowohl die vorgegebenen Standortbedingungen als auch evtl. mögliche Standortalternativen überprüft worden.

Ein näheres Heranrücken der geplanten Ferienwohnungen nach Norden an den Ortsrand wurde geprüft, auch um die Verbundenheit zum Betrieb deutlicher zu unterstreichen. Das unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs liegende Flurstück 206 befindet sich jedoch nicht im Eigentum des Landwirts. Mit Blick auf eine weitere betriebliche Entwicklung des Milchviehbetriebes mit Biogasanlage sollen außerdem auf den hofnahen, noch unbebauten Flächen angemessen Platz für die Erweiterung der landwirtschaftlichen Produktion (Stallerweiterungen inklusive erforderlicher Nebenanlagen) gelassen werden, da sowohl im Norden als auch im Osten der Hofstelle keine hinreichende Flächenverfügbarkeit gegeben ist und auch nicht in Aussicht gestellt werden kann. Unabhängig davon ist im Norden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine landwirtschaftliche Betriebsentwicklung für die Tierhaltungsanlagen und die Biogasanlage nicht mehr möglich. Gespräche zu verschiedenen Flächentauschoptionen führten ebenfalls nicht zum Erfolg.

Unter Abwägung der vorgenannten Gesichtspunkte wurde der Standort zum Sondergebiet als einzig möglicher Standort gefunden.

Insbesondere auch unter dem Aspekt der Hochspannungsleitungen sowie der bis zum „Sondergebiet“ vom Waldrand in Richtung Ortslage abgehenden „Waldzunge“ kann am gewählten Standort der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

Standortalternativen werden vornehmlich durch die Verfügbarkeit an Grundstücken geprägt. Hier gäbe es u.U. Flächen, die weiter im Südosten in Richtung Waldrand liegen und zwar Fl.-Nr. 200, 201, und 202. Dort wäre jedoch von der Eingriffserheblichkeit, der Beeinflussung des Landschaftsbild sowie der notwendigen Erschließung ein deutlich höherer Eingriff zu erwarten gewesen. Auch wäre eine grundlegende Bedingung, nämlich die fußläufige Verbindung zum landwirtschaftlichen Betrieb, nicht mehr gegeben.

Weiterhin wurde als Standort Fl.-Nr. 136, das etwa 200 m weiter westlich von dem jetzt vorgesehenen Standort oberhalb der Ortsrandlage liegt, untersucht. Auf diesem Flurstück befindet sich jedoch eine Streuobstwiese, die von ihrem Charakter nicht verändert werden sollte. Die Nutzung von Fl.-Nr. 136 wurde daher nicht mehr weiter in Betracht gezogen.

5 Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Plan(vor)entwurf durch den Gemeindeverwaltungsverband am 21.10.2021.
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 29.10.2021.
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Planaufgabe des Vorentwurfes vom 08.11.2021 bis 10.12.2021.
4. Die Vorentwurfsunterlagen wurden unter Beachtung des Abwägungsergebnisses als Entwurfsunterlagen weiterentwickelt und zur Entwurfsoffenlage zusammengestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mittels Schreiben / E-Mail am 26.09.2022 über die Entwurfsoffenlage informiert. Die Entwurfsoffenlage fand vom 30.09.2022 bis 31.10.2022 statt und wurde am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wird die Entwurfsoffenlage wiederholt. Die Anregungen welche von den Trägern öffentlicher Belange während der ersten Entwurfsoffenlage eingegangen sind wurden für die 2. Entwurfsoffenlage mitberücksichtigt.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 14.03.2024.
7. Die Entwurfsunterlagen aus der 1. Offenlage wurden unter Beachtung des Abwägungsergebnisses weiterentwickelt und zur 2. Entwurfsoffenlage zusammengestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mittels Schreiben / E-Mail am 13.06.2023 über die Entwurfsoffenlage informiert. Die Entwurfsoffenlage fand vom 16.06.2023 bis 17.07.2023 statt und wurde am 06.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
8. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeindeverwaltungsverband am 14.03.2024.
9. Wirksamkeitsbeschluss vom Gemeindeverwaltungsverband zur Änderung des Flächennutzungsplanes am 14.03.2024.
10. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am ~~21.05.2025~~.

Geisingen, März 2024



STADT GEISINGEN
Landkreis Tuttlingen

Änderung des Flächennutzungsplans des GV Immendingen-Geisingen für den Bereich „Ferien auf dem Bauernhof“, Gemarkung Gutmadingen

AUSFERTIGUNG

Es wird hiermit bestätigt, dass die Änderung des Flächennutzungsplans des GV Immendingen-Geisingen für den Bereich „Ferien auf dem Bauernhof“, Gemarkung Gutmadingen in der Fassung vom 25. Mai 2023 / 14. März 2024 dem Wirksamkeitsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen vom 14. März 2024 zu Grunde lag und dem Wirksamkeitsbeschluss entspricht.

Geisingen, den 14. März 2024
gez. Martin Numberger
Stellvertr. Verbandvorsitzender