
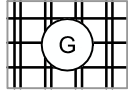


LEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (3.500 m²) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Gewerbliche Bauflächen

<p>9. Teiländerung des Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Radolfzell, OT Liggeringen</p>		
<p>Winfried Keller, Bodanwaldweg 6, 78315 Radolfzell-Liggeringen Zimmerei Leiz, Dettelbachstraße 27-27a, 78315 Radolfzell-Liggeringen</p>		
<p>LANDSCHAFTSARCHITEKT</p>		
<p>PLANSTATT SENNER</p> <p style="font-size: small;">Landschaftsarchitektur Umweltsplanung Stadtentwicklung</p>		
<p>Breitlestraße 21, 88662 Überlingen, Tel: 07551 99 91-0</p>		
<p>PROJEKT-NR. 2014</p>		
<p>Umwidmung einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Gatteracker Süd" in eine gewerbliche Baufläche</p>		
<p>Entwurf</p>		
Format: A3 quer	Masstab: 1:1000	Planer/Datum: ge - 18.02.16
Gepüft/Datum:	Genehmigt/Datum:	Plannr.:
Änderung Plannummer:		

9. Änderung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Radolfzell Ortsteil Liggeringen

Umwidmung einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche
„Gatteräcker Süd“ in eine gewerbliche Baufläche



Quelle: Google Earth (2009), mit eigener Grafik

Entwurf Stand 18.02.2016

9. Änderung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Radolfzell OT Liggeringen, Bereich „Gatteräcker Süd“

AUFTRAGGEBER: Gemüsebaubetrieb
Winfried Keller
Bodenwaldweg 6
78315 Radolfzell-Liggeringen

Zimmerei Martin Leiz
Dettelbachstraße 27-27a
78315 Radolfzell-Liggeringen

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Sabine Geerds, Dipl. Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung
Silke Mannott, B.A. Stadtplanung
Florian Sauter, M.Sc. Umweltplanung

Projekt-Nr. 2014

Überlingen, den 18.02.2016

Überlingen, den 18.02.2016



.....
Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke	4
2. Begründung	5
2.1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	5
2.2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
2.3. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
2.4. BESTAND.....	9
2.5. PLANUNG	11
3. Alternativenprüfung	13
4. Darstellung der Änderung	15
4.1 DECKBLATT.....	16

1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch der Stadt Radolfzell zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB_____
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB_____
3. Beschluss der Stadt Radolfzell zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB_____
4. Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB_____
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB_____
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB_____
7. Billigung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung und Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden._____
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB_____
9. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB_____
10. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB_____
11. Feststellungsbeschluss durch die Stadt Radolfzell_____
12. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg_____
13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten_____

2. BEGRÜNDUNG

2.1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Radolfzeller Teilortes Liggeringen auf dem Bodanrück. Die Erschließung erfolgt über die Dettelbachstraße (K 6100). Der Änderungsbe-
reich umfasst eine Fläche von ca. **0,35 ha**. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünland
- Im Osten und Südosten durch eine gemischte Baufläche
- Im Südwesten durch das Gewerbegebiet „Schwärze Nord“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell ist der Bereich als ge-
plante Wohnbaufläche „Gatteräcker Süd“ ausgewiesen.

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Radolfzell umfasst fol-
gende Flurstücke:

- Flurstück Nr. 203
- Flurstück Nr. 201/1.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets; mit Darstellung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (rote El-
lipse)



Quelle: Google Earth (2009) mit eigener Grafik

2.2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass

Seit vielen Jahren sind in Radolfzell-Liggeringen die Zimmerei Martin Leiz und der Gemüsebaubetrieb Winfried Keller ansässig. Zur Sicherung ihrer mittel- bis langfristigen Entwicklung beabsichtigen Herr Leiz und Herr Keller eine bauliche Erweiterung ihrer Unternehmen vor Ort in Liggeringen, östlich der K 6100 am Ortsausgang.

Ziel und Zweck der Planung

Ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche „Gatteräcker Süd“ wird im Rahmen der hier beabsichtigten Änderung in eine gewerbliche Baufläche geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft gemeinsam mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gewerblichen Bauvorhaben.

Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die verbleibende geplante Wohnbaufläche „Gatteräcker Süd“ langfristig als Wohnbaufläche entwickelt und genutzt werden kann. Auf der Ebene von städtebaulichen Konzepten sind somit Lösungen dargestellt worden, die verschiedene Erschließungs- und Bauvarianten für die geplante Wohnbaufläche mit ihren Vor- und Nachteilen aufzeigen. Außerdem werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen der gewerblichen Bauflächen auf die angrenzenden Nutzungen und die geplante Wohnbaufläche untersucht.

2.3. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

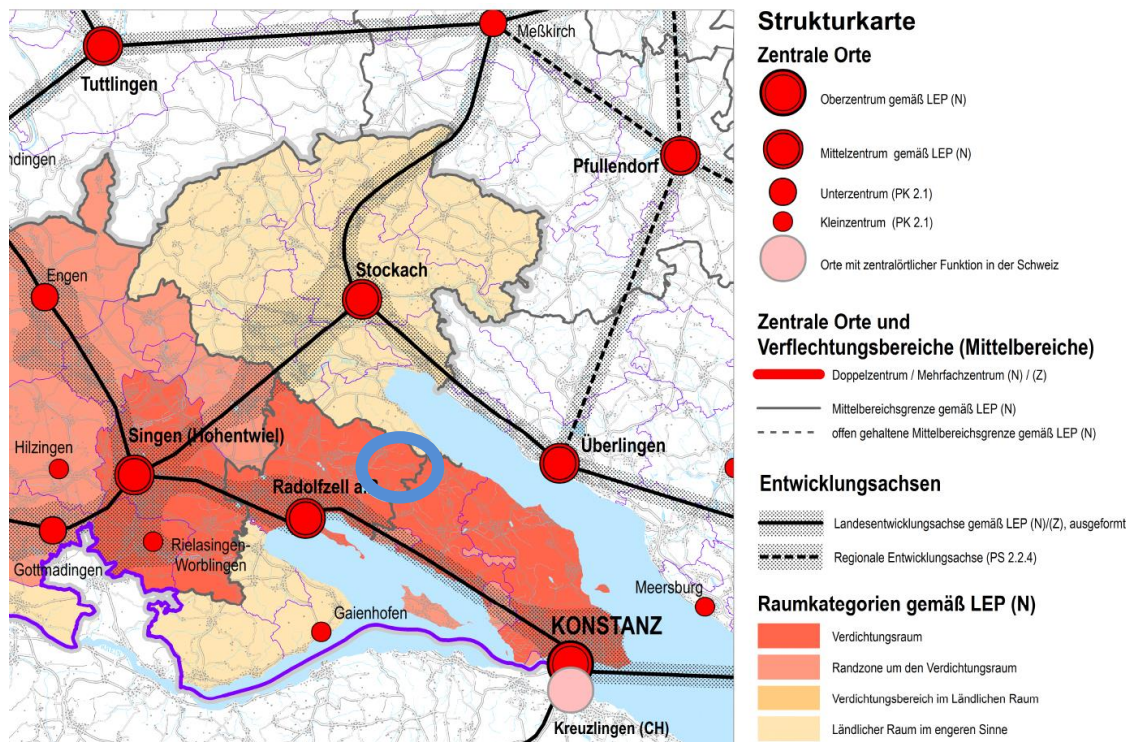
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Regionalplan Hochrhein-Bodensee

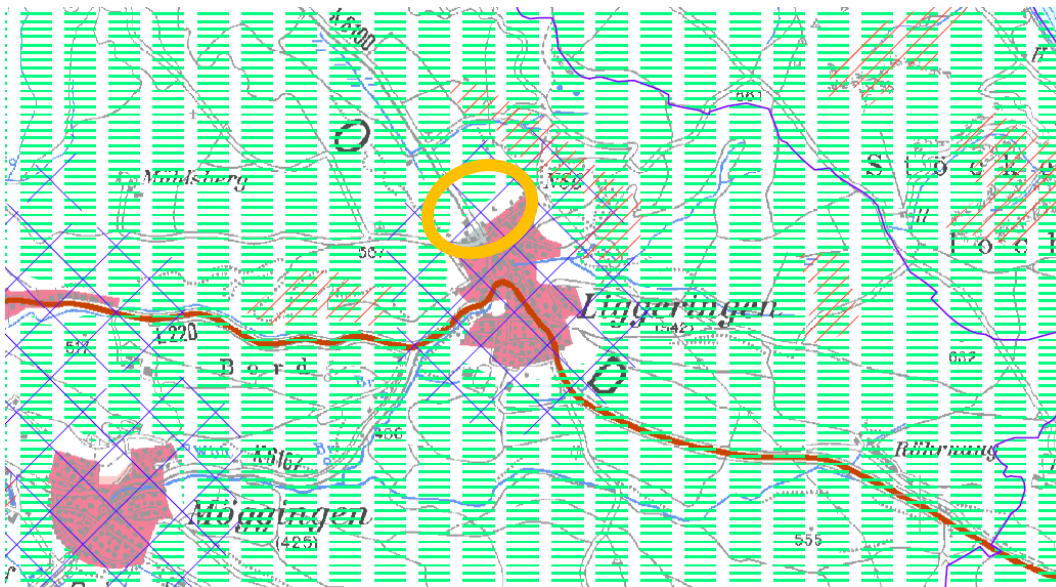
Die Strukturkarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee weist Radolfzell als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Konstanz - Singen aus. Entlang der Entwicklungsachse befinden sich die Entwicklungsschwerpunkte. Der Teilort Liggeringen liegt abseits dieser Entwicklungsachse.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee, ohne Maßstab, mit Darstellung der Lage des Plangebietes (blaue Ellipse)



Der Teilort Liggeringen ist eingebettet in regionale Grünzüge, die jedoch Spielräume für Siedlungserweiterungen bieten. Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege befinden sich nordöstlich des Plangebietes. Der Ort und die Bereiche am Ortsrand sind als Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgeschlossen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee, 2009, ohne Maßstab mit Darstellung der Lage des Plangebiets (ockerfarbene Ellipse)



Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, eigene Grafik








Karte 3: Landkreis Konstanz

Raumnutzungskarte Ost



einschließlich genehmigter Änderungen und Teilfortschreibung

Stand: August 2009


Regionale Freiraumstruktur













-  Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1)
-  Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2)
-  Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1)
-  Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) (PS 3.2.5)
-  Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG), (PS 3.3.1)
-  Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (VRG), (TRP Oberflächennahe Rohstoffe, PS 1.2)
-  Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen (VRG), (TRP Oberflächennahe Rohstoffe, PS 1.3)
-  Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG) (TRP Oberflächennahe Rohstoffe, PS 1.4)

Nachrichtliche Übernahmen, (TRP Oberflächennahe Rohstoffe):

-  Abbau oberflächennaher Rohstoffe (genehmigt / in Abbau) (N)
-  Regional nicht bedeutsame Abbaustätten (N):
Festgestein / Kies und Sand / Lehm und Ton

Regionale Infrastruktur

-  Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlagen (VRG) (Teilfortschreibung RP2000 - Windenergienutzung, PS 4.2.5.3)

- | Bestand | Planung | Variante | Straßenverkehr (PS 4.1.2) |
|---|---|---|---|
|  |  |  | Straßen für großräumigen Verkehr / Kategorie I |
|  |  |  | Straßen für überregionalen Verkehr / Kategorie II |
|  |  |  | Straßen für regionalen Verkehr / Kategorie III |
|  |  |  | Tunnel |

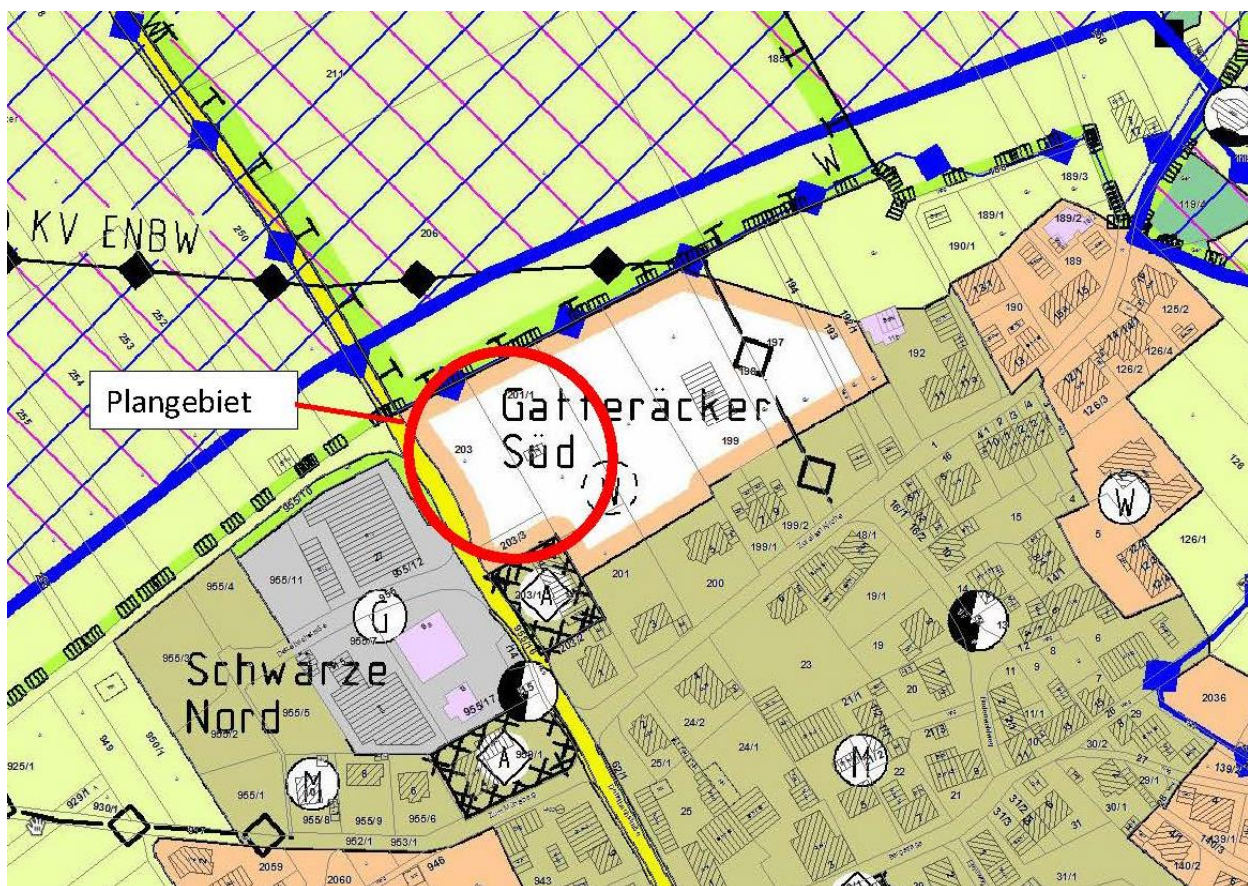
Flächennutzungsplan Radolfzell 2015

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Gatteräcker Süd“ dargestellt. Südlich und südöstlich ist für den Bestand eine gemischte Baufläche dargestellt. Westlich der K 6100, entlang der Dettelbachstraße (Stichweg), ist bereits gewerbliche Baufläche vorhanden. Die Flächen nördlich sind entsprechend des Bestands als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Nachrichtlich sind folgende Schutzgebiete dargestellt:

- FFH-Gebiet Nr. 8220341 „Bodanrück und westlicher Bodensee“
- Vogelschutz-Gebiet Nr. 8220402 „Bodanrück“
- Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.35.009 „Bodanrück“

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell, OT Liggeringen, ohne Maßstab



Quelle: Stadt Radolfzell, eigene Grafik

2.4. BESTAND

Nutzung

Die Planfläche wird heute als Grünland genutzt. Derzeit befindet sich auf dieser Fläche ein Schuppen, welcher im Zuge des Bauvorhabens jedoch abgerissen werden wird. Östlich angrenzend besteht eine Streuobstwiese mit teilweise altem Baumbestand. Südlich grenzen die Gärten der Wohnbebauung an der Straße „Zur alten Kirche“ bzw. an der K 6100 an.

Westlich verläuft die Dettelbachstraße (K 6100) und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben. Es steigt zur Kreisstraße leicht an. **Eine detaillierte vermessungstechnische Bestandsaufnahme liegt vor.**

Verkehrssituation

Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 6100, die Dettelbachstraße, an. Es liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft, aber außerhalb des zum Anbau bestimmten Abschnitts der Kreisstraße. **Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben die zuständigen Behörden ihre Bereitschaft signalisiert den zum Anbau bestimmten Abschnitt der Kreisstraße K 6100 entsprechend zu erweitern.**

Naturschutz / Schutzgebiete

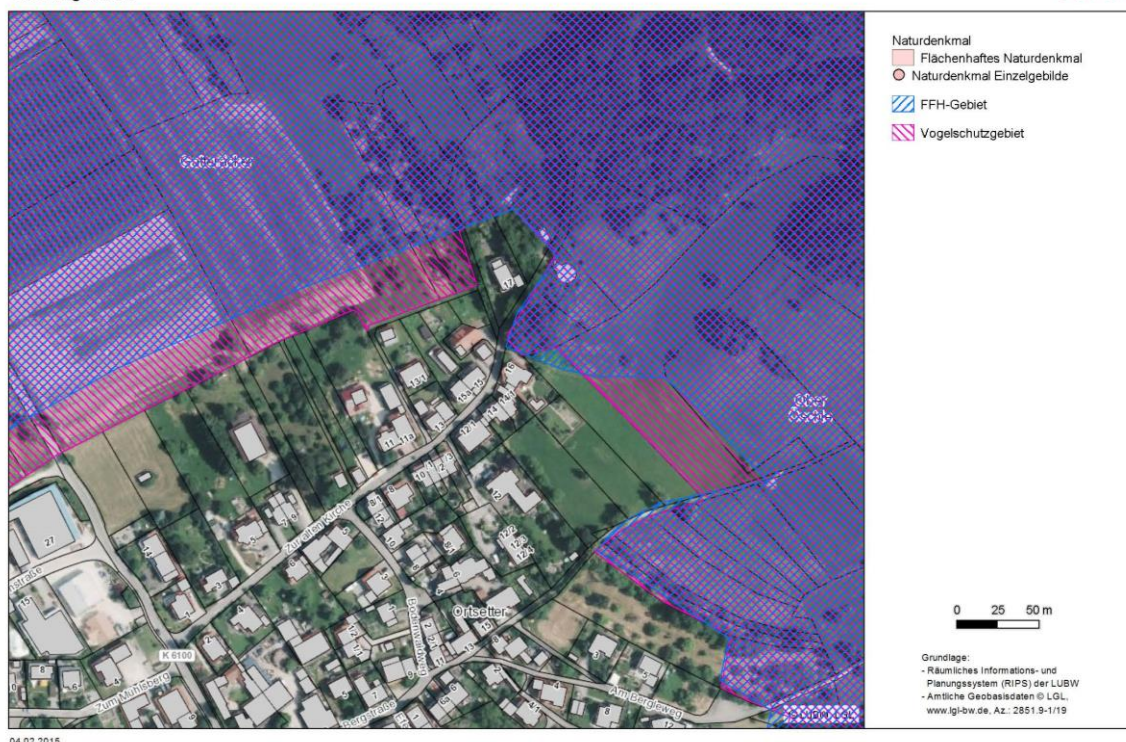
Nördlich des Plangebiets befinden sich, wie bereits dargestellt, mehrere Schutzgebiete.

Das Landschaftsschutzgebiet und das Vogelschutzgebiet überlagern sich. Sie grenzen direkt an das Plangebiet an. Das FFH-Gebiet beginnt etwa 30 m nördlich des Plangebiets.

Abbildung 5: Angrenzende Schutzgebiete

Schutzgebiete

LUBW



Quelle: LUBW 2015

2.5. PLANUNG

Beschreibung der Vorhaben

Es ist der Bau von zwei Lagerhallen vorgesehen. Beide Hallen sind eingeschossig und mit einem flachgeneigten Satteldach geplant. Als maximale Gebäudehöhe sind **8,5 m** angegeben. Eine Ortseingrünung sowie eine Eingrünung zur im Osten geplanten Wohnbaufläche sind vorgesehen. Die Hallen sollen mit dem Giebel zur K 6100 ausgerichtet werden. **Eine Fassadengestaltung der Gebäude mit Holzfassade wird im Bebauungsplan festgesetzt.**

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist von der K 6100 vorgesehen. **Dabei ist im südlichen Plangebiet die Zufahrt und im nördlichen Plangebiet die Ausfahrt vorgesehen.** Die erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die verbleibende geplante Wohnbaufläche und die hier betrachtete gewerbliche Baufläche sollen getrennt voneinander erschlossen werden, um Gefahren für schwächere Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Die genaue Erschließung der verbleibenden geplanten Wohnbaufläche wird im Rahmen der baulichen Entwicklung der Wohnbaufläche gelöst. Erste Vorschläge sind erarbeitet worden, um grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung des IB Tecum, Kempten, vom **09.09.2015** kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Tag- und Nacht-Beurteilungspegel beider Vorhaben unterschreiten die TA-Lärm-Immissionsrichtwerte an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen. Bestehende schutzbedürftige Nutzungen sind die Gebäude Dettelbachstraße 14, Zur alten Kirche 5, Zur alten Kirche 7 und Zur alten Kirche 11b. Nach den Ergebnissen der Berechnung unterschreiten die Tag-Beurteilungspegel beider Vorhaben die TA Lärm-Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) bis max. 20 dB(A). Die Vorhaben sind somit im Sinne der TA Lärm irrelevant. Im Nachtzeitraum sind an den bestehenden Nutzungen noch deutlichere Unterschreitungen der Richtwerte in Höhe von 19 dB(A) bis 29 dB(A) zu erwarten.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im östlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie im Bereich der unbebauten Grundstücke im Süden wurden Beurteilungspegelkarten für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet.

Im Bereich eines potentiellen Baugebietes östlich des Plangebietes (vorgesehen ist hier mittel- bis längerfristig die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, WA) wird tagsüber der WA-Richtwert der TA Lärm von 55 dB(A) bis zu einer potentiellen Plangebietstiefe von 15 m (gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze der beiden Vorhaben) überschritten. Im Abstand von 3 m zur vorgenannten Grundstücksgrenze treten Richtwertüberschreitungen zwischen 4 dB(A) und 5 dB(A) auf. Im Nachtzeitraum sind östlich des Plangebiets keine Überschreitungen des WA-Richtwertes (40 dB(A)) zu erwarten.

Für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich. Als Maßnahme wird die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 5 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt. Diese Wand ist zwischen den geplanten Hallen zu errichten und verbindet dann die Ostfassaden. Für einen Zugang zu der östlich

anschließenden Grünfläche kann die Wand Türen und / oder Tore aufweisen. Nach Umsetzung der Maßnahme sind im geplanten Wohngebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Im Bereich des südlich des Plangebietes gelegenen Grundstückes Fl.-Nr. 203/3 stellt sich die Situation wie folgt dar: Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen ist in einem Abstand von 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 203/3 keine schutzbedürftige Nutzung zu erwarten. Wird davon ausgegangen, dass eine potenzielle schutzbedürftige Bebauung einen Mindestabstand zur K 6100 einzuhalten hat, wie er beim benachbarten Gebäude Dettelbachstraße 14 gegeben ist, ist im Grundstücksbereich südlich bzw. östlich der genannten Abstände mit Beurteilungspegeln von max. tags/nachts 54 dB(A) / 34 dB(A) zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (von tags/nachts 60 dB(A) / 45 dB(A)) werden somit durch die Geräusche beider Einzelvorhaben um tags/nachts 6 dB(A) / 11 dB(A) erheblich unterschritten. Das sogenannte Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist somit erfüllt. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht geboten.

Beurteilung des Anlagenbezogenen Verkehrs auf der K 6100

Hinsichtlich der Grenze der zumutbaren Geräuschimmissionen durch zusätzlichen Erschließungsverkehr auf öffentlichen Straßen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen enthält Ziffer 7.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm- folgende Regelung:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Anlagengrundstück sollen u. a. in Misch- und Wohngebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie

- den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen in:

Mischgebieten (MI)	tags	64 dB(A) und
	nachts	54 dB(A).

Nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschluss vom 08.01.2013 – 4B 23/12- Juris) ist die Regelung der Ziffer 7.4 der TA Lärm eine abschließende Bewertung, die bei der Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs zwingend, aber auch ausschließlich zu beachten ist.

Die o.g. drei Kriterien für die Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen sind kumulativ gültig, d.h. sie müssen zusammen zutreffen. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)) tritt auf, wenn sich das Verkehrsaufkommen um 62 % erhöht. Eine entsprechende Erhöhung ist nach Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Die Planung löst somit keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen aus. Auf die detaillierte Ermittlung der Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs auf der K 6100 kann somit verzichtet werden.

Weitere Erläuterungen sind der Schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zu entnehmen.

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Alternativenprüfung ist die Lage der beiden Betrieb im Ort dargestellt worden. Anhand der Darstellung ist der Lagevorteil des Plangebietes bereits gut zu erkennen.

Abbildung 6: Standorte Zimmerei Leiz und Gemüsebau Keller in Liggeringen



Quelle: Google Earth (2015), mit eigener Grafik

Zimmerei Leiz

Die Zimmerei Leiz ist heute westlich der Dettelbachstraße am Ortsausgang Richtung Bodman angesiedelt. Zum Betriebsgelände gehören die beiden Grundstücke Flurstück 955/12 und 955/11. Außerdem befindet sich das Grundstück Flurstück 63/1 gegenüber der Dettelbachstraße 6 im Eigentum der Zimmerei. Es wird heute in Ausnahmesituationen zu Lagerzwecken genutzt. Grundsätzlich ist es aber aufgrund seiner Entfernung zum Kernbetrieb nicht für eine Betriebserweiterung geeignet.

Für die Zimmerei Leiz ist der Standort östlich der K 6100 aufgrund der Nähe zum bestehenden Firmensitz interessant. Erweiterungsmöglichkeiten westlich der Dettelbachstraße (Stichstraße) am bestehenden Firmensitz bestehen nicht. Mit den Eigentümern noch unbebauter Grundstücke im Gewerbegebiet und auch im Mischgebiet sind intensive Grunderwerbsverhandlungen geführt worden, die auch vom Ortschaftsrat begleitet wurden. Eine Teilung der Betriebsabläufe auf die beiden lediglich durch die Straße getrennten Grundstücke ist darstellbar. Sollte sich diese Möglichkeit nicht umsetzen lassen, bestünde nur die Alternative den Betrieb als Ganzes zu verlagern. Denn eine Trennung der Betriebsabläufe auf zwei voneinander unabhängige Betriebsgelände in unterschiedlichen Gemeinden ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

Gemüsebau Keller

Der Gemüsebaubetrieb Keller verfügt heute über zwei Betriebsstandorte in Liggeringen. Die alte Hofstelle Bodenwaldweg 6 befindet sich mitten im Dorf in sehr beengten und topographisch schwierigen Verhältnissen. An der Dettelbachstraße außerorts Richtung Bodman befindet sich der zweite Betriebsstandort. Hier bestehen Gewächshäuser und zwei Lager-schuppen auf eigenen Flächen. Etliche der ebenfalls bewirtschafteten Flächen an diesem Standort sind jedoch nur gepachtet.

Der Gemüsebaubetrieb Keller hat aufgrund der Topographie und der beengten Grundstücksverhältnisse keine Erweiterungsmöglichkeiten an der bestehenden Hofstelle Bodenwaldweg 6 in Liggeringen. Herr Keller ist Vollerwerbslandwirt und könnte somit grundsätzlich im Außenbereich eine entsprechende Halle errichten.

Aufgrund zahlreicher Restriktionen wie Abstandsflächen zur 20kV-Leitung und zum Bach, und der Eigentumsverhältnisse kommt eine Betriebserweiterung am Betriebsstandort Dettelbach jedoch nicht in Frage. Insbesondere mit dem Ziel, einen Hofladen zu betreiben, ist der Standort Dettelbach zu ablegen und der Standort an der Hofstelle Bodenwaldweg 6 zu beengen.

Für den Standort am Ortsrand hat sich Herr Keller bewusst entschieden, um durch die Einrichtung eines Hofladens einen Beitrag zur Nahversorgung leisten zu können. Aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass auch die Errichtung von privilegierten Hallen im Außenbereich zu einer zunehmenden Zersiedlung der Landschaft führt und das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Dem gegenüber lassen sich die gewerblichen Hallen am Ortsrand in die Bebauung einbinden. Insbesondere wenn berücksichtigt wird, dass das angrenzende geplante Wohngebiet „Gatteräcker Süd“ langfristig auch entwickelt werden kann. Der Zersiedlung des Außenbereichs wird durch den hier gewählten Standort entgegengewirkt.

4. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG

Folgender Punkt ist von der Änderung betroffen:

Umwidmung einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche „Gatteräcker Süd“ in eine gewerbliche Baufläche

(Flächenumwidmung ca. **0,35** ha)

Alle anderen grafischen und textlichen Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Radolfzell bleiben unberührt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus der vorliegenden Begründung sowie einem Deckblatt zum Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 1000. Da die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt, wird für beide Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

4.1 DECKBLATT