

Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad

Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung Nr.6 „Lachenäcker – Erweiterung Ost“

Stand
10.02.2020

Inhaltsübersicht

Zusammenfassende Erklärung.....	2
1. Anlass und Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	2
2. Standortalternativen und Begründung zur Auswahl.....	2
3. Verfahrensablauf	3
4. Umweltprüfung	3
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6

Zusammenfassende Erklärung

1. Anlass und Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Eine wohnbauliche Erweiterung des Bereiches „Lachenäcker“ ist seit längerem vorgesehen. Alle bisherigen Flächenpotenziale zur Schaffung von Wohnraum im Bereich Kluftern und Efrizweiler sind ausgenutzt, es existieren lediglich einige wenige Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden. Vor diesem Hintergrund soll die abschnittsweise Entwicklung der noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Potenzialflächen im Bereich „Lachenäcker“ und „Hoher Weg“ erfolgen. Mit der Entwicklung des ersten Bauabschnittes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 746 soll eine Mischung aus Einzelhäusern, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um der aktuellen Nachfrage auf dem Markt zu entsprechen.

Die vorliegende Planung erstreckt sich auf zwei Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes auf der Gemarkung Kluftern und einen Änderungsbereich auf der Gemarkung Ailingen.

Zu den Änderungen auf der Gemarkung Kluftern: Der östliche der beiden Änderungsbereiche umfasst im Wesentlichen eine geplante Mischbaufläche sowie eine bestehende angrenzende gewerbliche Baufläche, auf der mittlerweile eine Umnutzung stattgefunden hat. Die im Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ vorgesehene Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist nicht aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Mit dem südwestlichen der beiden Änderungsbereiche wird zum einen die bestehende Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 707 in den Flächennutzungsplan übertragen, zum anderen werden die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen, d.h. die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche, für die gem. Ergebnis des Workshopverfahrens vorgesehene Bebauung südwestlich des Hohen Weges im zweiten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung des Bereiches „Lachenäcker“ geschaffen.

Die Notwendigkeit für die Änderung auf der Gemarkung Ailingen ergibt sich aus der erforderlichen Flächenkompensation für die Darstellung von geplanten Wohnbauflächen.

2. Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Gemarkung Kluftern: Da im östlichen Änderungsbereich bereits eine Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgt ist und lediglich die geplante Nutzungsart von geplanter Mischbaufläche in geplante Wohnbaufläche bzw. bestehender gewerblicher Baufläche in bestehende Mischbaufläche geändert wird, kann für die vorgenannten Nutzungsänderungen eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung entfallen. Im südwestlichen Änderungsbereich kann ebenfalls eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung entfallen. Der als bestehende Wohnbaufläche dargestellte Bereich ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die in der nordwestlichen Weiterführung dargestellte geplante Wohnbaufläche stellt lediglich den im vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft zur Kenntnis genommenen Entwurf des Workshopverfahrens geplanten Lückenschluss entlang des Hohen Weges in Richtung einer weiteren geplanten Wohnbaufläche dar. Alternativen für diesen Lückenschluss bestehen aufgrund der Standortgebundenheit der beabsichtigten Planungsmaßnahme nicht. Aus dem gleichen Grund ist die Inan-

spruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als zwingend und alternativlos zu betrachten. Flächensparende Bauweisen sind durch die Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sowie dem für das allgemeine Wohngebiet höchstmöglichen Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Gemarkung Ailingen: Bei der Änderung auf der Gemarkung Ailingen handelt es sich lediglich um eine Flächenkompensation. Hier entfällt im Gegenzug für die Änderung der geplanten gemischten Baufläche in eine geplante Wohnbaufläche sowie die Darstellung einer weiteren geplanten Wohnbaufläche ein bisher als geplante Wohnbaufläche dargestellter Teilbereich und wird entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Letztlich entscheidend bei der Auswahl der Fläche ist die nicht gegebene Verfügbarkeit der Fläche für eine bauplanungsrechtliche Entwicklung als Wohngebiet.

3. Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad wurde am 14.11.2017 durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft gefasst und am 01.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.12.2017 bis einschließlich 22.12.2017 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 01.12.2017 bis zum 12.01.2018 statt.

Der Entwurfsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft erfolgte am 26.06.2019. Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung am 02.07.2019 in der Zeit vom 10.07.2019 bis einschließlich 12.08.2019 durchgeführt. Im Zeitraum vom 03.07.2019 bis 12.08.2019 wurde die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und der Feststellungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 13.01.2020.

4. Umweltprüfung

Die Planung verursacht folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch: Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung oder die Erholungs- und Freizeitfunktion der Umgebung zu erwarten. Während der Bauphase ist im direkten Umfeld mit zeitlich begrenzten erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung zu rechnen. Durch die Entwicklung des Wohngebiets ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens v.a. auf der Markdorfer Straße, dem Traubenweg sowie nachrangig auch auf den Anliegerstraßen zu rechnen. Eine Zunahme der Belastung durch Lärm, Staub und Luftschadstoffen sowie eine damit verbundene Beeinträchtigung der Wohnfunktion im engeren Umfeld ist nicht auszuschließen. Zwischen angrenzenden Intensivobstanlagen und geplanten Wohnnutzungen werden auf Bebauungsplanebene ausreichende Immissionsschutzabstände eingehalten, um Gesundheitsgefährdungen durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus den umgebenden Intensivobstplantagen zu vermeiden. Dennoch können betriebs-

bedingte landwirtschaftliche Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche, Abgase aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die Anwohner des zukünftigen Wohngebiets einwirken. Die Überbauung der Streuobstwiese führt zu einer leichten Verschlechterung der Wohnumfeldsituation für die derzeitigen Anwohner durch Verlust von Freiräumen und lokalklimatischen Ausgleichsflächen. Die Anliegerstraßen werden zum Schutz der Anwohner als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Es wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zum Schutz vor Lärmimmissionen aus der angrenzenden Schlosserei muss im nördlichen Teil des Plangebiets eine Lärmschutzwand errichtet werden. Zudem sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden nahe der Markdorfer Straße sowie eine abendliche/nächtliche Beschränkung der Nutzungszeiten des südlichen Parkplatzes am Gewerbepark notwendig. Mit einer erheblichen, gesundheitsgefährdenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist auf den bestehenden umliegenden Straßen insgesamt nicht zu rechnen.

- Schutzgut Pflanzen / Biotope: Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 746 werden umfangreiche Rodungen notwendig sein. Es handelt sich zumeist um überalterte Streuobsthochstämme sowie um ältere Halbstämme. Mit den extensiv genutzten Obstwiesen, Hochstaudenfluren und einem Entwässerungsgraben gehen hochwertige Biotoptypen verloren. Die Überbauung der Ackerfläche ist hingegen von geringer Erheblichkeit. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes und mangelnder Vitalität der Obstbäume können keine Bäume innerhalb des späteren Wohnquartiers zum Erhalt festgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auf den privaten und öffentlichen Grundstücken Ersatz-Pflanzungen heimischer Laubbäume vorgesehen. Somit werden in den Hausgärten und Grünanlagen neue Biotopstrukturen geschaffen. Durch die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und entlang der Anliegerstraßen wird das Gebiet durchgrünt und neue Biotopstrukturen geschaffen.
- Schutzgut Tiere / Artenschutz: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung für den östlichen Änderungsbereich in Kluffern erstellt. Die strukturreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese mit ihren höhlen- und totholzreichen Bäumen stellt ein Bruthabitat für mehrere wertgebende Vogelarten, wie den streng geschützten Grünspecht, sowie ein bedeutsames Jagdgebiet für die vier vorkommenden Fledermausarten dar. Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Reptilien- oder Amphibienarten ergaben sich nicht. Um das Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Rodung des Streuobstbestandes zu vermeiden sowie zum langfristigen Erhalt der Populationen wurde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ein pflegebedürftiger Streuobstbestand im Umfeld gesichert und aufgewertet. Es wurden Ersatznistmöglichkeiten für die im Gebiet brütenden Vogelarten geschaffen und Fledermauskästen installiert. Durch Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme sowie der artenschutzfachlich relevanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen für die Artengruppen Vögel, Säugtiere, Amphibien, Reptilien sowie Wirbellose durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.
- Schutzgüter Boden und Fläche: Durch die Realisierung der Änderung und des Bebauungsplans ergeben sich durch Überbauung und Bodenversiegelung von ca. 1,82 ha in Kluffern erhebliche Beeinträchtigungen hochwertiger Böden. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen vollständig verloren. Durch die Erdbewegungen im Rahmen der Bautätigkeiten wird der Aufbau

der Bodenschichten gestört, so dass davon auszugehen ist, dass auch die nichtversiegelten Böden in ihrer Struktur verändert werden. Die rd. 31.100 m² große Fläche ist von drei Seiten von Siedlungen und Straßen umgeben und besitzt neben ihrer Funktion für die Landwirtschaft eine hohe lokale Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Wohnumfeld der angrenzenden Wohnsiedlungen. Wichtige Flächen mit regionaler Bedeutung oder mit besonderer Funktion für Natur und Landschaftshaushalt gehen nicht verloren. Die Fläche liegt nicht im Außenbereich, sondern innerorts und grenzt unmittelbar an Wohnsiedlungen bzw. Straßen. Weite, durch Straßen und Siedlungen unzerschnittene Flächen sind nicht betroffen. Die Umsetzung des Vorhabens trägt nicht zur Zersiedelung bei. Infolge der Planung werden rd. 6.600 m² der landwirtschaftlichen Ackernutzung entzogen. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung v.a. daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Wohnbedarf gegenüber.

- Schutzgut Wasser: Eine Gefährdung des Grundwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate sind nicht zu erwarten. Die anfallenden Niederschlagswässer werden im Gebiet des Bebauungsplanes versickert und somit in den natürlichen Wasserhaushalt zurückgeführt. Das Gebiet wird von einem kleinen Entwässerungsgraben gequert. Dieser wird in die Retentionsanlagen integriert.
- Schutzgut Klima/ Luft: Durch die Rodung der Obstbäume in Kluffern geht eine innerörtliche Frischluftentstehungsfläche verloren, die jedoch von geringer Bedeutung für die Durchlüftung und den Temperatenausgleich umliegender Wohnquartiere ist. Für das Schutzgut Klima sind Beeinträchtigungen hinsichtlich zusätzlicher Schadstoffemissionen aus dem Verkehr sowie einer erhöhten Wärmeabstrahlung der befestigten Flächen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend minimiert.
- Schutzgut Landschaftsbild: Veränderungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben sich durch die Errichtung neuer Baukörper in Kluffern in einem von Gewerbebauten, Geschosswohnungsbau und Ein- und Mehrfamilienhäusern umgebenen Gebiet. Mit der Streuobstwiese geht eine ortsbildprägende Struktur mit geringer Fernwirkung verloren. Durch die Höhenstaffelung der Gebäude in Anpassung an den Geländeverlauf sowie die angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebiets werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Sachgüter bilden die Gebäude und Infrastrukturanlagen im Plangebiet, welche Bestandsschutz genießen, sowie die landwirtschaftlichen Ackerflächen. Durch die Überbauung gehen auf 6.600 m² fruchtbare Ackerböden in Kluffern verloren, die als gute bis sehr gute landwirtschaftliche Flur (Vorrangflur 1) eingestuft sind und bisher noch nicht überplant sind. Weiterhin gehen perspektivisch ca. 8.500 m² Intensivobstanlage verloren. Archäologische Bodendenkmäler sind nicht bekannt.
- Schutzgebiete: Es befinden sich keine Natur-, Landschafts-, Wasser-, Waldschutzgebiete, europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) oder nach § 33 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotope innerhalb der Änderungsbereiche oder seiner unmittelbaren Umgebung. Angrenzend an den Änderungsbereich auf Ailingen Gemarkung befindet sich das Biotop „Hecke am Tobelbach westlich Ailingen“, welches jedoch durch den Entfall der geplanten Wohnbaufläche nicht negativ beeinträchtigt wird.

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 746 sind umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, siehe hierzu Bebauungsplan Nr. 746, sowie dazugehörigen Umweltbericht.

Mit der Durchführung der beschriebenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft in vollem Umfang ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind gemäß der artenschutzfachlichen Prüfung bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme eines von der Planung unmittelbar betroffenen Bürgers ein. Inhalt war die mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Wohnnutzung, welche an die vom Einwender betriebene Gewerbenutzung heranrückt. Diese Thematik wurde auf Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens abgeprüft, Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sind nicht gegeben. Für den Einwender ergeben sich auf keiner Planungsebene Nachteile, der genehmigte Gewerbebetrieb und dessen Emissionen müssen von zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes hingenommen werden. Ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan wurde aufgenommen.

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen von Seiten des Landesdenkmalamtes Hinweise zur Prospektion des Baugrundes ein, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 746 als Hinweis aufgenommen wurden. Zudem wurde vom Landratsamt Bodenseekreis auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Entwässerung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 746, sowie von Abständen zu Intensivobstanlagen hingewiesen. Beide Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 746 entsprechend abgearbeitet. Weiterhin wurde vom Landratsamt Bodenseekreis darauf hingewiesen, dass von der Planung landwirtschaftliche Flächen der Kategorie „Vorrangflur I“ betroffen sind. Eine grundsätzliche Abwägung und Standortalternativenprüfung ist bereits im Rahmen der Neuauaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 erfolgt, zudem wurden wie vom Landwirtschaftsamt gefordert im Bebauungsplan flächensparende Bauweisen berücksichtigt. Nicht zuletzt hat das Regierungspräsidium Tübingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf das Erfordernis der Flächenkompensation, bedingt durch die Umwandlung einer geplanten Mischbaufläche in eine geplante Wohnbaufläche hingewiesen. Zur Flächenkompensation werden entsprechend 1,63 ha geplante Wohnbaufläche auf der Gemarkung Ailingen gestrichen.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ging ein Hinweis des RP Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit zur Lage des Änderungsbereiches auf Ailingen Gemarkung im Bau- und Anlagenschutzbereich des Flughafens Friedrichshafen ein. Wie in den Planunterlagen ausgeführt erfolgt zukünftig die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft, sodass eine konkrete Betroffenheit des Anlagenschutzbereiches des Flughafens auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erkannt werden kann. Die

Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erfolgt aus dem o.g. Grund auch nicht. In der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis wurde zum einen nochmals auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Entwässerung hingewiesen. Zudem wurde gerügt, dass der Tobelbach im Änderungsbereich auf Ailingen Gemarkung nicht eingezeichnet ist. Der Tobelbach ist im gesamten FNP 2015 der Verwaltungsgemeinschaft nicht dargestellt, insofern wurde aus Gründen der Planklarheit bei der vorliegenden Teiländerung ebenfalls darauf verzichtet. Dies ändert jedoch nicht an den unabhängig vom FNP gültigen Schutzvorschriften zum Gewässer-
randstreifen.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen
SU-PL-FN / Lo 10.02.2020