

**Verwaltungsgemeinschaft
Friedrichshafen-Immenstaad**

Begründung
Zusammenfassende Erklärung
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8
„Langes Feld Teilbereich Ost“

Entwurf

Stand 07.07.2025

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung.....	2
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht.....	2
3.1 Verfahren.....	2
3.2 Belange der Raumordnung	2
4. Planinhalt	3
4.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen.....	5
5. Umweltbericht.....	5
6. Hinweise.....	10
Teil B Zusammenfassende Erklärung.....	11

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8, geplante Wohnbaufläche „Langes Feld Teilbereich Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha und befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Jettenhausen. Im Osten ist sie begrenzt durch die Kreisstraße K 7739. Sie fügt sich an den bisher bestehenden Ortsrand von Jettenhausen an und hat eine Tiefe von ca. 60 m und eine Breite von ca. 390 m.

Folgende Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich (Flur Jettenhausen):
Flst.Nr.: 79/1; 79/3 und 79/9.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. S. 2024, Nr. 98)

3. Planungsrecht

3.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225 „Langes Feld Teilbereich Ost“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Verfahren wird, als Ausgleich für die 2,1 ha große neue Wohnbaufläche, die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte, geplante Wohnbaufläche „Langes Feld“ Teilfläche Südwest (Bezeichnung F 12) südlich der B 31n auf der Gemarkung Friedrichshafen in gleicher Größe aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

3.2 Belange der Raumordnung

Friedrichshafen ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als gemeinsames Oberzentrum mit Ravensburg und Weingarten ausgewiesen. Entsprechend ist die Stadt in der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben als Verdichtungsbereich innerhalb der Region festgelegt.

In der Regionalplanfortschreibung Bodensee-Oberschwaben, die am 25.06.2021 als Satzung beschlossen und zwischenzeitlich durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW BW) genehmigt wurde, ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte z.T. als Bestandsbebauung und nördlich dieses Bestandes als Vorranggebiet für den Wohnungsbau ausgewiesen. Dieses Vorranggebiet liegt im direkten Anschluss nordwestlich der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche

„Langes Feld“. Die Flächenkategorie „Vorranggebiet“ des Regionalplans ist nur einmal auf der Gemarkung Friedrichshafen ausgewiesen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 16 ha und stellt somit die größte Wohnbauerweiterungsfläche für die Gemarkung Friedrichshafen dar. Der FNP Änderungsbereich liegt genau in dieser Erweiterungsfläche.

Ein Regionaler Grünzug liegt nördlich dieses Vorranggebietes für den Wohnungsbau.

Die Darstellungen in der Regionalen Freiraumstruktur des Regionalplans sind somit durch die Überplanung mit dem angedachten Baugebiet nicht betroffen.

4. Planinhalt

4.1 Anlass und Ziel der Planung

Friedrichshafen ist als Teiüberzentrum mit Gewerbe- und Industrieschwerpunkt und gleichzeitiger Lage am Bodensee nach wie vor Wachstumsregion und hat eine ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum. Umfangreiche Ansätze in der Innenentwicklung Friedrichshafens zur Nachverdichtung im Bestand reichen dennoch nicht aus, um die hohe Nachfrage an Wohnraum zu stillen, weshalb eine Entwicklung nach außen am Ortsrand flankierend erfolgen muss.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt mit einer Entfernung von rund 2,8 km zur Kernstadt noch zentrumsnah, gleichzeitig auch am nördlichen Stadtrand. Die Gesamtentwicklung „Langes Feld“ ist mit einer Größe von 9,7 ha im Flächennutzungsplan die größte Wohnbaufläche Friedrichshafens. Das Amt für Vermessung und Liegenschaften bemüht sich bereits seit Jahren, entsprechende Grundstücke ins Eigentum der Stadt zu bekommen, da die Baulandpolitik der Stadt Friedrichshafen darauf ausgelegt ist, nur in den Bereichen verbindliche Bauleitplanung zu betreiben, in denen ein Großteil des Eigentums durch die Stadt gesichert ist. Dies trifft auch auf die nun als Teilgebiet abgegrenzte Teilfläche des „Langen Felds Teilbereich Ost“ mit 2,1 ha (FNP Erweiterungsfläche) zu, für das sich die Stadt Friedrichshafen durch Kauf und Optionsverträge den Grund und Boden gesichert hat. Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen in seinen jüngsten Beschlüssen zur Stadtentwicklungsstrategie beschlossen, die Außenentwicklung deutlich einzuschränken und für das Zieljahr 2035 eine Flächenkreislaufwirtschaft einzuführen. D.h. die große Wohnbauentwicklungsfläche „Langes Feld“ mit den im FNP dargestellten 9,7 ha wurde vom Gemeinderat als Gesamtentwicklungsfläche in Frage gestellt.

Die Wohnbaufläche „Langes Feld“ schmiegt sich direkt an das Baugebiet „Gartenvorstadt Jettenhausen“ an, welches Ende der 1950er Jahre als Modellvorhaben des Bundes erstellt wurde. Die Haupteerschließungsstraßen der Gartenvorstadt sind der Hägleweg inklusive dessen Verlängerung, die Pacellistraße und die Susostraße, die das Baugebiet an die Waggershauser Straße (K7740) und somit überörtlich anschließt.

Die weitere Erschließung des „Langen Felds“ von der Gartenvorstadt bietet sich z.T. durch vorhandene Straßen an, die entweder gewisse Anknüpfungspunkte an sich bieten oder aber am Rande der Gartenvorstadt als Sackgasse enden. Hierzu zählt der Alamannenweg und die Pacellistraße/Werthmannstraße, die sich in Teilbereichen für eine Weiterführung als Erschließungsstraße eignen. Auch die Gröberstraße, der Riefweg und der Langenfeldweg bieten gewisse Erschließungsansätze für eine Weiterentwicklung zu einem Straßennetz in Richtung „Langes Feld“.

Diese vorhandenen internen Straßen der Gartenvorstadt Jettenhausen sollten insbesondere für eine interne Verknüpfung und Verteilung genutzt werden. Aufgrund der Größe der Gesamtentwicklung „Langes Feld“ und mit dem Hintergrund einer weiteren zukünftigen Ausdehnung, die durch die Regionalplanung bereits vorgezeichnet ist, ist es aber unausweichlich, dass diese Siedlungsentwicklung an weitere

überörtliche Straßen von außen angebunden werden muss. Dies gilt auch dann, wenn von der Entwicklung nach außen durch die neuerlichen Überlegungen zur Stadtentwicklungsstrategie weitgehend Abstand genommen werden soll.

Dieser überörtliche Anknüpfungspunkt könnte im Nordosten, an der K 7739 (Waldstraße) vor der eigentlichen Bebauung außerhalb der derzeitigen Ortsdurchfahrtsgrenze geschaffen werden. Hierzu hat die Stadt Friedrichshafen bereits Grundstücke erworben, weshalb der 1. Bauabschnitt des „Langes Felds“ hier erfolgen soll, um diesen wichtigen Anknüpfungspunkt planerisch zu sichern. Des Weiteren sieht der Stadtverkehr Friedrichshafen im Bereich der Waldstraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine neue Bushaltestelle (stadtein- und stadtauswärts) vor, die die Andienung des Plangebietes an den ÖPNV insgesamt verbessern wird.

Dieser Bereich liegt bisher außerhalb des Flächennutzungsplans, d.h. der Flächennutzungsplan muss in diesem Bereich angepasst bzw. erweitert werden, was im Zuge eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan und durch ein Parallelverfahren (8. Änderung des FNPs) gleichzeitig eingeleitet wurde.

Das Amt für Stadtplanung und Umwelt hatte ein Strukturkonzept inklusive Erschließung für die Gesamtentwicklung „Langes Feld“ erarbeitet, in dem eine Straßenhierarchie, die Platzierung von Gemeinbedarfsflächen, Grünstrukturen und eine mögliche Baustruktur angedeutet waren. Dieses Strukturkonzept hatte somit den im Regionalplan ausgewiesenen Wohnungsschwerpunkt partiell konkretisiert. Da der Gemeinderat, wie oben beschrieben, diese Gesamtentwicklung in Frage gestellt hat, soll die rund 2,1 ha große FNP-Erweiterungsfläche auf weiteres hier nur eine Arrondierung am nördlichen Ortsrand von Jettenhausen darstellen.

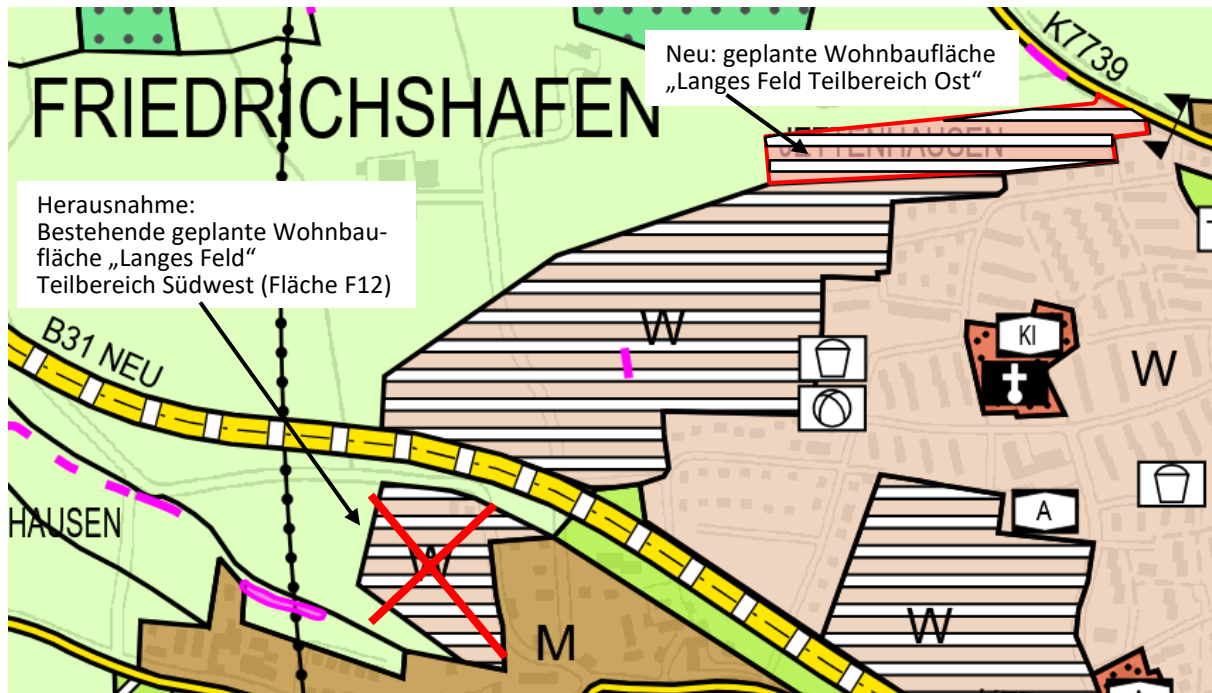
Dies bedeutet, dass der zunächst als 1. Bauabschnitt abgegrenzte und durch optionierte Flächenankäufe gesicherte Bereich zumindest bis auf Weiteres eine eigenständige Entwicklung am Ortsrand darstellen wird, die aber aufgrund ihrer Größe ein städtebauliches Gewicht aufweist, welche zur Schaffung eines eigenständigen Quartiers im Übergang zur bestehenden Bebauung geeignet ist und das in Zukunft auch weiterentwickelt werden könnte.

4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad ist der abgegrenzte Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Der abgegrenzte neue Geltungsbereich (unten im Plan Rot umrandet) wird als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die im wirksamen FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche „Langes Feld“ (Fläche F12, Teilbereich Südwest) südlich der B 31n wird als Ausgleich aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (im Plan mit einem X versehen) und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es ist ein flächengleicher Tausch.



4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen

Der Bereich „Langes Feld“ ist als größte Wohnbaufläche in Friedrichshafen im FNP dargestellt. Auch die Fortschreibung des Regionalplans 2019 weist größere zusammenhängende Vorrangflächen für den Wohnungsbau in diesem Bereich aus, weshalb sich keine Alternativstandorte anbieten.

Die aus dem FNP zu streichende Kompensationsfläche „Langes Feld“ Teilbereich Südwest (Fläche F12) südlich der B 31n bietet sich an, aus dem Gesamtbereich geplante Wohnbaufläche „Langes Feld“ herausgenommen zu werden, da sie einerseits nicht für eine bauplanungsrechtliche Entwicklung verfügbar ist und andererseits aufgrund ihrer abgetrennten Lage durch die B 31n eine eigenständige geplante Wohnbaufläche darstellt, die auch erschließungstechnisch von der Entwicklungsfläche „Langes Feld“ getrennt ist.

5. Umweltbericht

Das FNP-Änderungsverfahren ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 225 „Langes Feld 1. Bauabschnitt Ost“ erfolgt. Für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde bereits ein vorbereitender Umweltbericht erarbeitet, der die wesentlichen umweltbezogenen Problemstellungen nennt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Da sich aufgrund der Untersuchungen zur Erschließung im B-Planverfahren die beiden Verfahren zeitlich voneinander entfernen, wurde für die FNP-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, der die Maßstäblichkeit des FNPs berücksichtigt.

Allgemeine verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts zum FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friedrichshafen soll für die neue Wohnbaufläche „Langes Feld Teilbereich Ost“ geändert werden (8. Änderung). Dazu wurde nach den Vorgaben des BauGB vorliegender Umweltbericht für die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstellt.

Gemäß der im Umweltbericht in Kap. 2.2 aufgeführten Wirkungsprognose ist beim Schutzgut Boden durch Flächenneuversiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die kompensiert werden müssen. Kompensationsbedarf entsteht auch in Bezug auf das Schutzgut Biotope.

Steckbrief zur Umweltprüfung zur 8. punktuellen Änderung des FNP – Wirkprognose (Tab. 3 im Umweltbericht)

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	
Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Änderungen der oben beschriebenen Nutzung und des damit verbundenen Umweltzustandes zu rechnen.	
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
Maß der Beeinträchtigung	
E = hoch, erheblich	e = mittel, erheblich
g = gering, nicht erheblich	
Mensch g	Durch die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche wird die Funktion des Gebiets als Wohn- und Arbeitsort zukünftig gestärkt. Baumaßnahmen können zeitweise zu akustischen und visuellen Belästigungen und somit zu einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion führen. Leicht erhöhter Ziel- und Quellverkehr durch Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil. Es ist mit einer erhöhten Schallbelastung durch den Verkehr auf der Kreisstraße K7739 (Waldstraße) für angrenzende Gebäude zu rechnen. Geringe Zerschneidung von markanten Sichtbezügen, Veränderung des Mikroklimas, Luft- und Windstau durch die Bebauung möglich.
Boden E	Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Fläche, die aufgrund ihrer Eigenschaften und der klimatischen Gunst für den Obstanbau geeignet ist. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Wohnbebauung (Straßen-, Gebäude und ggf. Tiefgaragenbau) wird künftig eine teilweise bis vollständige Versiegelung einzelner Teilbereiche erfolgen. Für diese versiegelten Flächen wird keine Funktionserfüllung (Wertstufe 0), insbesondere der Versickerungsrate, mehr angenommen. Während der Baumaßnahmen können ein unsachgemäßer Betrieb oder defekte Baumaschinen (Öllecks an Baumaschinen) mit Schadstoffeintrag in den Boden nicht generell ausgeschlossen werden und erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben. Sie sind nach heutigem Stand der Technik jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Baubedingte Betroffenheit durch Oberbodenentfernung, Verdichtung und Umlagerung möglich. Auswirkungen sind auch durch Reliefveränderungen, Entnahmestellen, Abgrabungen sowie Lager und Aufschüttungen möglich. Die Flächenneuersiegelung muss im Rahmen des B-Planverfahrens bilanziert und kompensiert werden.
Wasser g	Verlust der geringen Grundwasserneubildungsrate, der Retentionswirkung und der Filter- und Pufferfunktion des Bodens im Bereich der versiegelten Flächen. Eingriffe in Grundwasser im Bereich von Untergeschossen und Tiefgaragen gering. Eingriffe in Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung), Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen sind unwahrscheinlich.
Klima und Luft g	Aufgrund der Flächenversiegelung wird die Kaltluftentstehungsfläche verringert. Die Bebauung verengt die flächenhafte Kaltluftabflüsse. Kaltluftleitbahnen in Nord-Süd- Richtung über Öffentliche Grünfläche und zwischen Häusern bleiben jedoch erhalten. Durch zunehmende Zunahme des motorisierten Autoverkehrs kann die Luftqualität geringfügig lokal beeinträchtigt sein.

Arten und Lebensräume e	Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gehen durch die Umwandlung zu Wohnbauflächen Lebensräume für Arten der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie teilweise der Siedlungs- und Infrastruktur verloren. Davon sind Bio- toptypen von geringer (Intensivobstanlage) bzw. mittlerer Bedeutung (Fettwiese mittlerer Standort) betroffen. Die randlich stehenden Bäume sowie die angrenzende Streu- obstwiese bleiben von der Planung weitestgehend unberührt bzw. können in das Baugebiet integriert werden. Durch die Eingriffe entsteht ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, der kompensiert werden muss. Dafür sind voraussichtlich außerhalb und innerhalb des Baugebietes entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Durch die Vorhabensumsetzung können baubedingt Umlagerung (Abtrag, Auffüllungen) von Boden und Veränderung des Bodenreliefs dazu führen, dass Amphibien potenziell durch eine Beeinträchtigung der Wasserzufuhr zu den besiedelten Kleingewässern westlich des Geltungsbereichs betroffen sind. Vögel können durch bau- und anlagebedingte Wirkungen betroffen sein. Es sind geringe Wirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu erwarten. In dieser sind bereits Vorschläge für Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen benannt (vgl. Kap. 5, saP (bhm, 2025)). Bei Beachtung und Umsetzung dieser Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG nicht ein.
Landschaftsbild/ Ortsbild g	Die Ausweitung der Siedlungsfläche in bisher unbebautes und durch die Landwirtschaft genutztes Umland führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann ausgeschlossen werden. Die bereits bestehende angrenzende bauliche Überprägung mindert den Wert des Bestandes. Die für die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung mit Begrünung und Pflanzgeboten wirken sich wiederum positiv auf das Ortsbild aus.
Kultur-/ sonst. Sachgüter g	Falls im Zuge der Erdbauarbeiten archäologische Objekte, Fund- oder Verdachtsstellen freigelegt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 zu melden. Die Flächennutzungsplanänderung führt zu Verlusten in der Landwirtschaft, da eine Intensiv-Obstplantage gerodet werden muss und eine Fettwiese mittlerer Standort überplant wird.
Wechselwirkungen g	Durch Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Boden sind auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Wasser zu erwarten. Der Verlust der vegetationsbestandenen Fläche und die Versiegelung des Bodens führen zu verringerter Transpirationsleistung der Pflanzen, zur stärkeren Erwärmung der Luft über Asphaltflächen und zur geringerer Wasserrückhaltung auf unbewachsener/versiegelter Fläche. Wechselwirkungen werden durch Ein- und Durchgrünung sowie Freihalten von Grünflächen zur Durchlüftung und Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort vermindert.
Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Friedrichshafen gesichert. Über die Nutzung von erneuerbaren Energien kann zum derzeitigen Planungsstand keine Aussage getroffen werden. Für eine vertiefende Untersuchung wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Eingriffsbeurteilung:

Erhebliche Beeinträchtigungen, die kompensiert werden müssen, sind bei dem Schutzgut Boden zu erwarten. In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume entsteht ein Kompensationsbedarf für den Eingriff in gering-mittelwertige Biotoptypen. Außerdem sind für ubiquitäre Vogelarten sowie den Laubfrosch aus artenschutzrechtlicher Sicht Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Für die übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die konkrete Eingriffsbeurteilung und Maßnahmenfestsetzung erfolgen auf der B-Plan-Ebene.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (s. Tab. 4) können die Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Steckbrief zur Umweltprüfung zur 8. punktuellen Änderung des FNP –Maßnahmen (Tab. 4 Umw.Ber.)

Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet	
Vermeidung, Minimierung	Kompensation
<u>Maßnahme</u>	<u>Schutzgut</u>
Erhalt bestehender Gehölze	Biotope, Arten und Biotope, Landschaft
Baumpflanzung (Pflanzgebot) entlang der öffentlichen Verkehrswege und öffentlichen Grünflächen	Mensch, Wasser, Biotope, Arten und Biotope, Klima/Luft, Landschaft
Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher auf privaten Grünflächen	Mensch, Wasser, Biotope, Arten und Biotope, Klima/Luft, Landschaft
Bepflanzung der Retentionsflächen	Mensch, Wasser, Biotope, Arten und Biotope, Klima/Luft, Landschaft
Anlage von Grün und Freiflächen	Mensch, Boden, Wasser, Biotope, Klima/Luft, Landschaft
Fassadenbegrünung	Mensch, Wasser, Biotope, Arten und Biotope, Klima/Luft, Landschaft
Tiefgaragenbegrünung	Mensch, Wasser, Boden, Biotope, Arten und Biotope, Klima/Luft, Landschaft
Dachbegrünung	Mensch, Wasser, Boden, Biotope, Arten und Biotope, Klima/Luft, Landschaft
Bodenschutz	Boden, Wasser
Grundwasserschutz	Wasser
Starkregen- und Hochwasserschutz	Mensch
Schallschutzmaßnahmen entlang der Waldstraße	Mensch
Regenwasserversickerung (Retention)	Wasser, Klima/Luft
Geringe Bebauungsdichte und flächenscho-nende Erschließung	Boden, Wasser, Klima/Luft
Verwendung heller Beläge	Klima

Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet	
Vermeidung, Minimierung	Kompensation

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	Boden, Klima
Freihalten von Kaltluftschneisen zwischen den Gebäuden	Klima/Luft
Denkmalschutz	Kultur und Sachgut
Insektenschonende Außenbeleuchtung	Arten und Biotope
Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel und Laubfrosch (s. saP zum B-Plan):	Artenschutz
Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung: Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode	Artenschutz
Minderung der Kollisionsgefahr an Glasfronten	Artenschutz
Erhalt der Wasserzufuhr der potenziell betroffenen Kleingewässer	Artenschutz
Externe Kompensation nach ÖkVO	Boden, Biotope
<u>Anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben:</u> Grundsätzlich ist aus naturschutz- und umweltfachlichen Gründen eine Entwicklung im Innenbereich einer Außenbereichsentwicklung vorzuziehen. Anderweitige, naturschutzfachlich vorzuziehende Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich auf Gemarkung der Stadt Friedrichshafen sind in der hier vorliegenden Größenordnung allerdings nicht vorhanden. Es handelt sich bei dem Bereich „Langes Feld“ um die größte Wohnbaufläche in Friedrichshafen, die auch bereits in der Fortschreibung des Regionalplans 2019 als größere zusammenhängende Vorrangflächen für den Wohnungsbau ausgewiesen ist. Die im FNP im Gegenzug zu streichende Fläche „Langes Feld“, Teilbereich Südwest (Fläche F12), eignet sich für die Herausnahme aus dem FNP, da sie aufgrund ihrer durch die B31 abgetrennten Lage und die Entfernung zu bestehenden Wohnbauflächen eine eigenständige Wohnbaufläche darstellen würde und auch hinsichtlich der motorisierten Erschließung von der übrigen Entwicklungsfläche „Langes Feld“ getrennt gewesen wäre.	
<u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren:</u> Besondere technische Verfahren wurden nicht angewendet	
<u>Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind:</u> Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.	
<u>Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 3.b zu § 2 Abs. 4 und § 2a Bau GB):</u> Maßnahmen zur Überwachung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.	
<u>Kumulationswirkungen mit anderen Planungen auf FNP-Ebene</u> Durch den flächengleichen Tausch der Wohnbauflächen, im Norden die neue und die aus dem FNP herauszunehmende Fläche südlich der B 31, entstehen keine Kumulationswirkungen. Letztere wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und weiterhin als solche genutzt. Im näheren Planungsumfeld befindet sich keine weitere Änderung des Flächennutzungsplans.	

Im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung werden hierzu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickelt, die auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden müssen.

6. Hinweise

Kulturdenkmale bzw. archäologische Kulturdenkmale

Die Archäologische Denkmalpflege bittet um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des FNP Änderungsverfahrens ergänzt.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen
SU-FN / Es