

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des
Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ sowie im Bereich „Alttann Nord-West“
Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 31.08.2022

10.03.2023



meixner[®]

Stadtentwicklung

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner-stadtentwicklung.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Thorsten Reber
Prokurist

Markus Funk
B. Sc. Geographie

1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie

- die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie
- die Behördenbeteiligung

in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Bestandsanalyse sowie die Anwendung der Eingriffsregelung nach der naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten (Ökokontoverordnung 2010) wurde auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter angewendet. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs sowie die Festlegung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung werden hierzu nur Empfehlungen ausgesprochen.

Zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen empfohlen, die durch Festsetzungen im nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ rechtlich zu sichern sind:

- Erhaltungsgebot für die Eiche am Haselweg als ortsbildprägendem Baum
- naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung
- Ausschluss unbeschichteter Bleche für Dacheindeckungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaikmodule
- Verwendung tierfreundlicher Einfriedungen
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern
- Pflanzgebote für Bäume auf öffentlichen Flächen und auf den privaten Grundstücken
- Pflanzgebot von Sträuchern auf den privaten Grundstücken im Süden
- Vorgabe von Pflanzlisten zur naturnahen Gestaltung der Pflanzungen

Zur Kompensation des Eingriffes sollen nördlich des Änderungsbereichs aufwertende Maßnahmen umgesetzt werden (Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Anlage von Feldhecken). Zusätzlich ist auf der nordseitigen Böschung der Straße von Wolfegg zu den Sportanlagen am Eisweiher die Anlage einer Baumreihe aus Säulen-Eichen vorgesehen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll durch den Zukauf von Ökopunkten von der Flächenagentur Baden-Württemberg, d.h. über die Zuordnung von Ökopunkten aus einer bereits umgesetzten Maßnahme, abgedeckt werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 14.06.2021 statt. Von der Öffentlichkeit gingen in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen nachfolgende Themenbereiche:

- Verstoß gegen das Entwicklungsgebot §1 Abs. 4 BauGB
- Standortwahl
- Bedarf der Planung
- Lage innerhalb geschützter Biotope
- Verstoß gegen den Landschaftsplan

Die Stellungnahmen wurden der Abwägung zugeführt und evozieren keine maßgebliche Planänderung. Daher ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Innerhalb des Zeitraums vom 01.03.2021 bis 15.03.2021 fand die frühzeitige Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Nutzung bereits vorhandener Wohnbaufläche (Regierungspräsidium Tübingen, 15.03.2021)
- Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche (Regierungspräsidium Tübingen, 15.03.2021)
- Landschaftsbild (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Auswirkungen auf Grünlandflächen, Biotopflächen, Biotopverbund und Wildtierkorridor im und um das Plangebiet herum (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Berücksichtigung Artenschutz und alternative Standorte (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Flächenzerschneidung (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)

- Abwassertechnische Erschließung und Notwendigkeit Wasserrechtsverfahren (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Wegfall/Beeinflussung Haselnusshecke (Landesnenschutzverband BW, 10.03.2021)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Landesnenschutzverband BW, 10.03.2021)

Weitere Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Klarstellungen. Die vorgenannten Hinweise und Ergänzungen wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt und ebenso eingearbeitet. Die weiteren Stellungnahmen anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Anpassung der Planung.

Innerhalb des Zeitraums vom 19.05.2022 bis 20.06.2022 fand die förmliche Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Die Farbwahl bei der Darstellung der Flächen (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Fehlerhafte Bezeichnung einzelner Flächen in der Begründung (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Hinweis zum Denkmalschutz (Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege, 25.05.2022)
- Weitere Verdichtung der Bebauung und stärkere Verpflichtung zur Nutzung regenerativer Energie (Landesnenschutzverband BW, 25.05.2022)
- Begrüßung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und Flächenkompensation (Landesnenschutzverband BW, 25.05.2022)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde redaktionell angepasst. Da die Änderungen und Ergänzungen keine negativen Auswirkungen auf Anwohner und Öffentlichkeit haben sowie die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht tangieren, ist keine erneute Auslegung der Unterlagen erforderlich.

5. Planungsalternativen

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden unterschiedliche städtebauliche Entwürfe zur Umsetzung der geplanten Bebauung erstellt. Diese unterscheiden sich vorwiegend in der Art der gewählten Erschließung (Stichstraße mit Wendemöglichkeit oder Ringerschließung), in der Anzahl der geplanten Grundstücke für Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie im Anteil der öffentlichen Grünflächen am östlichen und nördlichen Gebietsrand. Allen Alternativen gemeinsam ist die Planung eines Grundstücks für Geschosswohnungsbau (ein Mehrfamilienhaus) an einer topographisch und in Bezug auf die Verkehrerschließung geeigneten Stelle (unmittelbar nördlich an den Haselweg angrenzende Muldenlage am östlichen Gebietsrand). Der Gemeinderat hat sich für eine Alternative entschieden, die eine möglichst dichte Bebauung ermöglicht. Durch die effiziente Flächenausnutzung soll die zukünftige

Inanspruchnahme neuer Bauflächen möglichst weit hinausgezögert bzw. minimiert werden. Im südlichen Bereich wurde der Ringerschließung gegenüber der Stickstraße mit Wendeplatte der Vorzug gegeben, da eine Wendeplatte mit vergleichsweise großen Flächenverbrauch verbunden ist und in dem topographisch stark bewegten Gelände zudem noch größere Geländeänderungen unausweichlich gemacht hätte. Zudem ist der Verkehrsfluss bei einer Ringerschließung leichter sicherzustellen.

Des Weiteren wurde eine Standortalternativenprüfung für potenzielle Wohnbauflächen in Alttann durchgeführt (Büro Sieber, 11.03.2020), bei welcher sich der Bereich am Haselweg als einzig geeigneter Bereich herausstellte.

Aufgestellt:



Friedrichshafen, 10.03.2023

Thorsten Reber