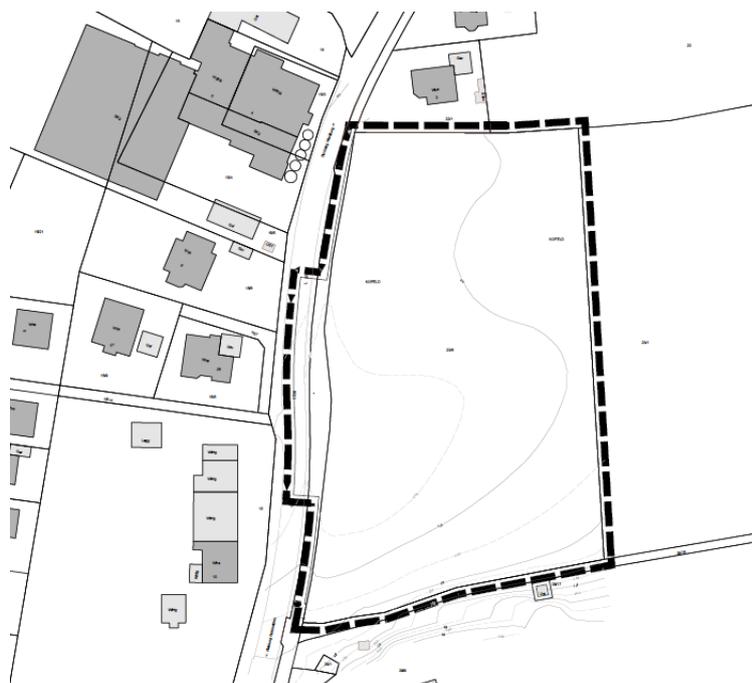


7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich  
des Bebauungsplans „Kofeld V“  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 22.04.2022



14.09.2022



**meixner**<sup>®</sup>

Stadtentwicklung

meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4

88046 Friedrichshafen

Tel.: 07541 3887520

E-Mail: [info@meixner-stadtentwicklung.de](mailto:info@meixner-stadtentwicklung.de)

[meixner-stadtentwicklung.de](http://meixner-stadtentwicklung.de)

Bearbeiter:

Thorsten Reber  
Prokurist

Sofia Ntineli  
M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

## **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
- der 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 (Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen, 01.07.2012) wurde auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter angewendet. Es wurde aufgezeigt, dass ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 110.800 Ökopunkten besteht.

Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst folgende Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen worden:

- V1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)
- V2 Schutz des Grundwassers
- M1 Passive Schallschutzmaßnahmen
- M2 Behandlung von Niederschlagswasser
- M3 Ausschluss unbeschichteter Bleche
- M4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- M5 Emissionskontingent Stickstoffeinträge
- M6 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen
- M7 Verwendung reflexionsarmer PV-Module
- M8 Tierfreundliche Einfriedungen
- M9 Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken
- M10 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren
- M11 Vogelschlag an Glas
- M12 Bodenschutz

- M13 Denkmalschutz

Zur Kompensation (K) des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzung des Bebauungsplans getroffen worden:

K1 Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Höhe von 110.800 Ökopunkten wird eine identische Zahl von Ökopunkten zugeordnet, die von der Gemeinde Bodnegg beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH (ReKo) erworben werden. Die Abbuchung erfolgt von folgender Maßnahme:

Ökologisches Konzept „Gehrenesch“ südlich von Liebenreute

- Maßnahmen: Das ökologische Konzept für die landwirtschaftlichen Flächen sieht die Extensivierung von Grünland (0,18 ha), die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland (3,66 ha), die Anlage von Heckenstreifen auf ca. 130 m Länge, die Anlage von Blühstreifen / Saumvegetation auf ca. 110 m Länge und die Anlage von Streuobstreihen aus insgesamt 30 Bäumen entlang des Feldwegs vor.
- Mit den beschriebenen Maßnahmen wird ein naturschutzfachlich hochwertiger Lebensraum mit Biotopverbundfunktionen entwickelt, der auch eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes beinhaltet.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 19.04.2021 bis 30.04.2021 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

- Stellungnahmen die den Bebauungsplan betreffen (Gebäudehöhen und Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken, Regenwasser und Schnee, Auswirkungen während der Bauphase und nach Fertigstellung)

Die Stellungnahmen wurden der Abwägung des Flächennutzungsplans zugeführt und führten zu keinen wesentlichen Änderungen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 05.07.2021 bis 04.08.2021 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Daher ist keine erneute Offenlage erforderlich.

## 4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Innerhalb des Zeitraums vom 20.04.2021 bis 04.05.2021 fand die frühzeitige Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Empfehlung zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 30.04.2021)
- Aufnahme geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 30.04.2021),
- Bedarf eines neuen Mischbaugebietes am vorgesehenen Standort (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Berücksichtigung der Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben bezüglich Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Mögliche agglomerationsbedingte Konflikte (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Abwägung landwirtschaftlicher Belange (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Alternativstandorte (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Landwirtschaftliche Emissionen (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Anbauverbot von Hochbauten und Werbeanlagen im Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Straßenanschluss (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Sichtfelder entlang der Landesstraße (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Möglichkeit zur Ausnahme vom Anbauverbot (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Anbauverbotszone entlang der Landesstraße und Unzulässigkeit von sämtlichen baulichen Anlagen, inklusive Bauvorschriften zu Werbeanlagen als nicht überbaubare Grundstücksflächen (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)

- Entwässerung (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Kosten zur Erschließung des Baugebiets (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021)
- Kosten für den Immissionsschutz (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (03.05.2021)
- Stellungnahmen, die den Bebauungsplan betreffen und dort bereits abgewogen wurden (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 03.05.2021), (Landesnaturausschuss Baden-Württemberg e.V., 30.04.2021)
- Anpassung der Legende (Landratsamt Ravensburg, 18.05.2021 und 19.05.2021)
- Textliche Ergänzungen und Anpassungen (Gebietsbezeichnung) (Landratsamt Ravensburg, 18.05.2021 und 19.05.2021)
- Anpassung der Planzeichnung (Landratsamt Ravensburg, 18.05.2021 und 19.05.2021)
- Aktualisierung des Regionalplans (Landratsamt Ravensburg, 18.05.2021 und 19.05.2021)
- Ergänzung eines Umweltberichts und Belange des Umweltschutzes (Landratsamt Ravensburg, 18.05.2021 und 19.05.2021)
- Verträglichkeitsprüfung FFH Gebiete (Landratsamt Ravensburg, 18.05.2021 und 19.05.2021)
- Alternative Standorte (Landratsamt Ravensburg, 18.05.2021 und 19.05.2021), (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 04.05.2021)
- Berücksichtigung der Interessen der benachbarten Gewerbebetriebe (Handwerkskammer Ulm, 30.04.2021)

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

Innerhalb des Zeitraums vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 fand die förmliche Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Bedarf für neue Mischbaufläche am vorgesehenen Standort (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 27.01.2022)
- Flächenverbrauch (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 27.01.2022)
- Sparsame und schonende Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 27.01.2022)
- Flächenkompensation auf FNP-Ebene (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 27.01.2022)
- Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche (Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 27.01.2022)
- Ortsbezeichnung auf der Planzeichnung (Landratsamt Ravensburg, 28.01.2022)

- Name des Bebauungs- und Flächennutzungsplans (Landratsamt Ravensburg, 28.01.2022)
- Ausführung des Gemeindeverwaltungsverbands Gullen (Landratsamt Ravensburg, 28.01.2022)
- Aussagen zur angrenzenden Käserei (Landratsamt Ravensburg, 28.01.2022)
- Gliederung und Inhalt des Umweltberichts (Landratsamt Ravensburg, 28.01.2022)
- Zuführung einer tatsächlich gemischten Nutzung im Mischgebiet (Handwerkskammer Ulm, 26.01.2022)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in der Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Umweltbericht eingearbeitet. Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend ergänzt. 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**

Die Prüfung von alternativen Standorten kam zu dem Ergebnis, dass der aktuell bestehende Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken sowie Wohnbaugrundstücken derzeit nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden kann. Des Weiteren ist die vorliegend überplante Fläche aufgrund ihrer Anbindung an die Landesstraße und den Ortsteil Kofeld, wegen der auf drei Seiten angrenzenden bestehenden gewerblichen und Wohnbebauung sowie wegen der Topografie und des geringen naturschutzfachlichen Werts für die geplante Nutzung sehr gut geeignet.

Alle innerörtlichen Baulücken, noch unbebaute Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne sowie unbebaute und im Flächennutzungsplan als entsprechende Baufläche dargestellte Flächen wurden hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials untersucht.

Zusammengefasst lässt sich daher festhalten, dass die Ansiedlung neuer Gewerbetreibender in den bestehenden Flächen/Baulücken aufgrund der vorherrschenden Besitzerverhältnisse nicht möglich ist.

Mit Blick auf die im Umfeld des vorliegenden überplanten Bereichs bereits bestehende Nutzungsmischung erscheint es der Gemeinde daher angebracht, im Änderungsbereich zusätzlich zur Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, insbesondere da ortsansässige Gewerbebetriebe hierfür einen entsprechenden Bedarf angemeldet haben.

Aufgestellt:



---

Friedrichshafen, 14.09.2022

---

Thorsten Reber