

**Verwaltungsgemeinschaft
Friedrichshafen-Immenstaad**

Begründung

Zusammenfassende Erklärung

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13
„Kreuzlinger Straße“

Vorentwurf

Stand 03.11.2021

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	2
4.1 Anlass und Ziel der Planung	2
4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	3
4.4 Flächenkompensation.....	3
4.5 Standortalternativen in Friedrichshafen.....	3
5. Umweltbericht.....	3
Teil B Zusammenfassende Erklärung.....	4

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Kreuzlinger Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha und liegt im Ettenkircher Ortsteil Hirschlatt zwischen den beiden bereits bestehenden Siedlungsflächen. Sie beinhaltet die Flurstücke 1108, 1114/1, 1111/1 und Teilflächen des Flurstücks 1119/1.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3. Planungsrecht

3.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3.2 Belange der Raumordnung

Der Planung stehen keine Zielsetzungen aus der Raumordnung entgegen. 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.

4. Planinhalt

4.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bedarf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Kreuzlinger Straße“ entsteht aufgrund der geplanten Wohnbauflächenentwicklung im Ettenkircher Ortsteil Hirschlatt und das in diesem Zuge durchzuführende Bebauungsplanverfahren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzlinger Straße“ beabsichtigt die Stadt Friedrichshafen, im Ortsteil Ettenkirch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu ermöglichen, das der Schaffung von Wohnraum überwiegend für den lokalen Bedarf dienen soll. In Hirschlatt bestehen bisher zwei voneinander getrennte Siedlungskörper, die im Zuge der Neubebauung miteinander verknüpft werden können. Gemeinsam mit der Neubebauung kann somit ein zusammenhängender und abgerundeter Siedlungskörper entstehen. Durch die Neubebauung kann Hirschlatt insgesamt in seiner Struktur gestärkt werden.

4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ aktuell eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin ist eine Hochspannungsleitung abgebildet, die das Plangebiet des Bebauungsplans von Nordwest nach Südost durchläuft. Diese Hochspannungsleitung besteht allerdings nicht mehr, die Leitungen verlaufen zwischenzeitlich unterirdisch entlang der Kreuzlinger Straße. Die bestehende Siedlungsfläche von Hirschlatt ist als Mischbaufläche eingeordnet.

4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Damit die geplante Wohnbauflächenentwicklung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ ist vorgesehen, als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Daher soll die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan in diesem Bereich in eine Wohnbaufläche W geändert werden. Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein kleiner Teil bereits innerhalb der bestehenden Mischbaufläche. Dieser Bereich wird zukünftig ebenso als Wohnbaufläche dargestellt.

4.4 Flächenkompensation

Da im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen wird, ist es notwendig, dass an anderer Stelle eine bisher geplante Wohnbaufläche in gleichem Umfang aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird. Vorgesehen ist hierfür eine Fläche auf Ailinger Gemarkung. Diese Fläche ist aktuell ebenso als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings wurde die Fläche bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplant und wird landwirtschaftlich genutzt. Momentan wird davon ausgegangen, dass die Fläche zeitnah nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung steht. Die Fläche umfasst insgesamt ca. 2,91 ha, so dass das Herausnehmen dieser geplanten Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan ausreichend für die Entwicklung in Hirschlatt ist.

4.5 Standortalternativen in Friedrichshafen

Im Zuge der Schaffung von weiterem Wohnraum steht nicht nur ausschließlich die Kernstadt Friedrichshafen im Fokus, sondern darüber hinaus sollen auch die Ortsteile weiterentwickelt und in ihrer Struktur gestärkt werden. Die im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Ettenkirch ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden zwischenzeitlich entweder bereits entwickelt oder stehen der Stadt Friedrichshafen langfristig für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde geprüft, inwiefern auf Ettenkircher Gemarkung weitere Flächenpotentiale vorliegen. Die bestehende landwirtschaftliche Fläche in Hirschlatt, welche im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ überplant werden soll, bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an. Denn einerseits können durch die geplante Bebauung die beiden bisher voneinander getrennten Siedlungskörper in Hirschlatt miteinander verknüpft werden und es kann insgesamt das Bild einer zusammenhängenden Ortschaft entstehen. Andererseits hat die Stadt Friedrichshafen Zugriff auf die notwendigen Flächen, so dass eine Bebauung dann auch zeitnah umgesetzt werden kann.

5. Umweltbericht

Das FNP-Änderungsverfahren findet im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ statt. Für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde bereits ein vorbereitender Umweltbericht ausgearbeitet, der die wesentlichen Eingriffsschwerpunkte definiert. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erstellt und die Begründung dahingehend weiter ergänzt.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des FNP Änderungsverfahrens ergänzt.

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