Gemeindeverwaltungsverband Meersburg

1. Änderung Flächennutzungsplan 2020, Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 (5) Baugesetzbuch (BauGB)



Auftraggeber:

Gemeindeverwaltungsverband Meersburg

Vertreten durch Herrn Dr. Brütsch

Marktplatz 1 88709 Meersburg

Projektbearbeitung:

Planstatt Senner

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Heide Wagner, Landschaftsarchitektin Regine Guglielmo, Geografin M.S.

Breitlestraße 21

88662 Überlingen, Deutschland

Tel.: 07551 / 9199-0 Fax: 07551 / 9199-29 info@planstatt-senner.de www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 1825



1 RECHTSGRUNDLAGE

Nach § 6 (5) Satz 3 BauGB ist nach Verfahrensabschluss eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Inhalten zu erstellen:

- Darstellung der Berücksichtigung der Umweltbelange,
- Darstellung der Ergebnisse aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- Darlegung, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht obiger Belange dar.

Die zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil zum Beschluss der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 durch den Gemeindeverwaltungsverband Meersburg (Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten, Uhldingen-Mühlhofen) vom 05.02.2014.

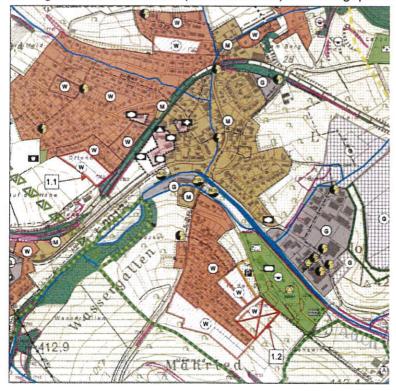
2 PRÜFGEGENSTAND

Der Gemeindeverwaltungsverband Meersburg hat in öffentlicher Sitzung am 05.02.2014 in der vorliegenden Form die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2020 beschlossen.

Die 1. Änderung betrifft nachfolgende Bereiche auf dem Gebiet der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen:

- Mühlhofen Umwidmung der Gemeindebedarfsfläche KIGA Ottenbohl in eine Wohnbaufläche "Ottenbohl" (Größe: 1,1 ha)
- Mühlhofen Herausnahme einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" (Größe: 1,1 ha)

Der folgende Planausschnitt (unmaßstäblich) stellt die geplanten Änderungen dar:



3 VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte		Datum
Aufstellungsbeschluss durch den GVV Meersburg zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020	§ 2 (1) BauGB	04.03.2013
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	, § 2 (1) BauGB	22.03.2013
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den GVV	§ 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB	20.06.2013
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	28.06.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	01.07.2013 - 31.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1) BauGB	01.07.2013 - 31.07.2013
Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den GVV	§ 3 (2) BauGB, § 4 ff. BauGB, § 4a ff. BauGB	02.10.2013
Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB	31.10.2013
Stellungnahmeeinholungsverfahren zur Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB	21.10.2013 - 22.11.2013
Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 (2) BauGB	11.11.2013 - 13.12.2013
Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Fortschreibung Flächennutzungsplans 2020 durch den GVV Meersburg		05.02.2014
Vorlage an die Genehmigungsbehörde	§ 6 (1) BauGB	12.03.2014
Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis	§ 6 (1-4) BauGB	20.03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der FNP- Änderung	§ 6 (5) BauGB	2014

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 auf der Gemarkung Uhldingen-Mühlhofen kam der Notwendigkeit nach, dass die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen im Parallelverfahren ein Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet "Ottenbohl" auf der Gemarkung Mühlhofen mit einer Fläche von 1,1 ha durchführen kann.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hatte in den Sitzungen am 13.11.2012 und 22.01.2013 beschlossen, die ca. 1,1 ha große Gemeinbedarfsfläche Kindergarten in Mühlhofen im Gewann Ottenbohl (UM-Gb1 KIGA) in eine Wohnbaufläche umzuwandeln und stattdessen ca. 1,1 ha der 1,3 ha großen Wohnbaufläche "Dohle

Nord" (UM-EW1) in Mühlhofen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Meersburg herauszunehmen:

- 1.1 Mühlhofen Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche KIGA Ottenbohl in eine Wohnbaufläche "Ottenbohl" (Flächenumwidmung 1,1 ha)
- 1.2 Mühlhofen Herausnahme einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" (Flächenherausnahme 1,1 ha)

Zur Planung wurde für die Planungsfläche eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung erfolgte für die geplante Wohnbaufläche "Ottenbohl" (UM-W8) mit einer Flächengröße von ca. 1,1 ha.

Bei der Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen wurden Flächenausweisungen aus dem rechtswirksamen FNP 2020 umgewidmet und herausgenommen.

Die folgende Zusammenfassung zeigt das Ergebnis der Umweltprüfung zu den voraussichtlich erheblich beeinflussten Schutzgütern:

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich
Mensch		X
Boden	2	X
Wasser		X
Klima		Х
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		X
Landschaftsbild und Erholung		Х
Kultur- und Sachgüter		Х

5 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging nur eine Stellungnahme ein. Der Schwerpunkt der Stellungnahmen lag in der gesehenen Notwendigkeit, eine ameisenkundliche Begehung der Planflächen vor Beginn der Baumaßnahmen durch den Ameisenheger (DASW) Franz Gregetz, aus Leutkirch durchführen zu lassen. Als Begründung wurde angeführt, dass Ameisen in allen terrestrischen Lebensräumen leben. Besonders sollte dabei auf die Sichtung der besonders geschützten Waldameise geachtet werden.

Dieser Stellungnahme wurde nicht Rechnung getragen, da bei einer zweimaligen Begehung des Plangebietes Ottenbohl (Nutzung als Maisacker) durch den Biologen der Planstatt Senner kein Vorkommen der Waldameise festgestellt wurde.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahmen der Versorgungsträger wurden bereits im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren eingearbeitet und berücksichtigt.

Der BUND Markdorf (Schreiben vom 28.07.2013) und der BUND Uhldingen-Mühlhofen (Schreiben vom 25.07.2013) haben folgende Bedenken vorgetragen (siehe kursive Formatierung):

• Zu Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächen wird angemerkt, dass die Gemeinde die zukünftige Bevölkerungsentwicklung überschätzt. in diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2010. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einem Rückgang der Einwohnerzahl der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen aus. Zudem ergab der Zensus 2011 für Uhldingen-Mühlhofen eine geringere Bevölkerungszahl als prognostiziert. Insofern wird die "erhöhte Nachfrage" nach Bauland, insbesondere von Familien, die seefernere Bauflächen suchen, angezweifelt. Das Gebiet "Dohle Nord" ist nicht seenäher als das neu geplante Gebiet "Ottenbohl".

Die Verweise auf eine erhöhte Wohnbauflächennachfrage sind insgesamt irrelevant, da ja mit der vorgesehenen Tauschfläche "Dohle Nord" Flächen im gleichen Umfang im bestehenden FNP vorhanden sind und gar keine zusätzlichen Flächen bereit gestellt werden sollen noch bereit gestellt werden können. Demnach ist u.E. die Notwendigkeit für ein kurzfristiges Handeln - wie in dem Vorentwurf mehrfach als Begründung aufgeführt - nicht ersichtlich.

Die Gemeinde sollte die Wohnbauflächenentwicklung nicht an kurzfristigen Gegebenheiten ausrichten und vor allem nicht dem Druck des gegenwärtigen Baubooms zum Nachteil einer sinnvollen, geordneten und nachhaltigen Gemeindeentwicklung nachgeben.

Dem gegenüber steht, dass die Zahlen zur Siedlungsentwicklung bis zum Jahr 2020 in Raumordnungsgesprächen und im Scoping am 28.11.2008 mit den Fachbehörden abgestimmt und befürwortet worden sind. Die Zahlen und Vorgaben zur Siedlungsentwicklung basieren auf den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 (2) BauGB vom 01.01.2009 des Wirtschaftsministeriums. Obwohl raumordnerischer Sicht und von der Landesregierung Seiten Wanderungsgewinne angestrebt werden, wird der Verwaltungsverband Meersburg mit seiner Lage im Bodenseeraum aufgrund seiner Besonderheiten weiterhin wachsen. Der Verwaltungsverband zeichnet sich durch eine außerordentlich schöne, kleinstrukturierte Landschaft am Bodensee aus. Das Bodenseeufer zählt zu den Zuwachsregionen des Landes, so dass enormer Siedlungsdruck saisonal bedingt auch durch den Fremdenverkehr den Landschaftsraum zum Teil stark belastet. Eine ausgewogene Entwicklung zwischen Siedlung und Landschaft ist unabdingbar, um die Lebensqualität zu erhalten.

Die Kommunen des GVV Meersburg verfügen über eine große Anzahl an Pensionen, Ferienwohnungen und Zweitwohnungen, die nur temporär genutzt werden, so dass eine hohe Anzahl an Wohnraum der einheimischen Bevölkerung nicht zur Verfügung steht. Der Verwaltungsverband liegt zwischen den Oberzentren Friedrichshafen, Konstanz und Ravensburg / Weingarten und dem Mittelzentrum Überlingen. Die Nachbarorte Salem und Markdorf sind darüber hinaus als Standort für Dienstleistung und Gewerbe ausgewiesen. Zwischen diesen Kommunen erfüllt der Verwaltungsverband eine wichtige Funktion. Wohnraum für Familien, Berufspendler und Studenten wird benötigt. Vor allem für Konstanz erfüllt der Verwaltungsverband durch die gute Fähranbindung in Meersburg sozusagen eine Vorortfunktion. Die Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre zeigen, dass der Zuwachs durch Auswärtige nicht einfach gestoppt werden kann.

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist seit Jahren konsequent bemüht, an innerörtliche Flächen zu kommen. Diese Flächen sind aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar,

weder für die Gemeinde noch für private Kaufinteressenten. Die Flächenneuausweisungen sind auf das notwendige Maß beschränkt.

Zu Erschließung / Infrastruktur

weist der BUND auf die zusätzliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung von und zum Neubaugebiet Ottenbohl hin und regt an, die im Regionalplan festgelegte Grünzäsur zwischen Oberuhldingen und Mühlhofen als endgültige Ortsrandgrenze zu sichern.

Die Grünzäsur ist im rechtswirksamen FNP 2020 dargestellt und wird eingehalten. Eine Nichteinhaltung würde den Zielen der Raumordnung widersprechen. Eine Erweiterung von Wohnbauflächen Richtung Westen ist nicht geplant.

• Zur Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung schlägt der BUND vor, dass bei teilweiser Extensivierung der Fläche Ottenbohl u.a. "Optimierungsmöglichkeiten für einen strukturreichen Landschaftsraum mit Bedeutung für den Naturhaushalt" (Feuchtgebiet Unteres Ried, großflächige Feuchtflächen, Streuobstwiese, Bahndamm, Aachniederung) bestehen würden. Ebenso verweist der BUND auf die Notwendigkeit der Schaffung umfangreicher Ausgleichsflächen und auf das nicht vorhandene Ökokonto, auf das zwar im Umweltbericht zur 1. FNP-Änderung verwiesen wird, 2011 erste informelle Gespräche im Rathaus stattfanden, aber nicht weitebearbeitet wurde.

Der Bereich Ottenbohl ist im rechtswirksamen FNP 2020 nicht im Flächenpool für pot. Ausgleichsmaßnahmen enthalten, auch die angrenzenden Bereiche nicht.

Durch den Flächendruck ist es auch kaum möglich, landwirtschaftlich gute Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und in Ausgleichsflächen umzuwandeln.

Die notwendigen Ausgleichsflächen für das Neubaugebiet Ottenbohl werden auf Ebene des Bebauungsplanes abgestimmt und umgesetzt werden.

Das Ökokonto wird weiter vorangetrieben.

5.2 Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen der Versorgungsträger wurden bereits im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren eingearbeitet und berücksichtigt.

5.3 Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Meersburg gemäß § 6 BauGB

Die von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg am 05.02.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossene 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 20.03.2014 vom Landratsamt Bodenseekreis (AZ: 20-621.315.Ju) gemäß § 6 BauGB genehmigt.