

Gemeindeverwaltungsverband Meersburg

2. Teiländerung Flächennutzungsplan 2020, Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 (5) Baugesetzbuch (BauGB)



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 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 durch den Gemeindeverwaltungsverband Meersburg (Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten, Uhlhingen-Mühlhofen) vom 17.11.2016.

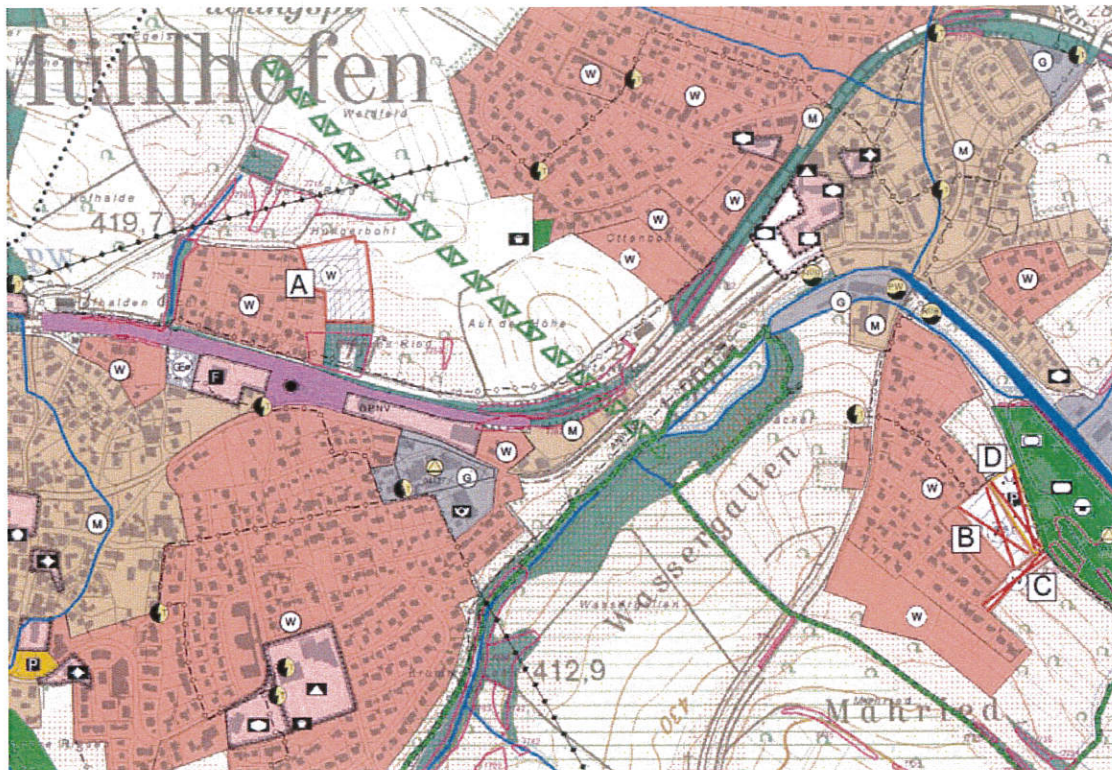
2 PRÜFGEGENSTAND

Der Gemeindeverwaltungsverband Meersburg hat in öffentlicher Sitzung am 17.11.2016 in der vorliegenden Form die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 beschlossen.

Die 2. Teiländerung betrifft nachfolgende Bereiche auf dem Gebiet der Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen:

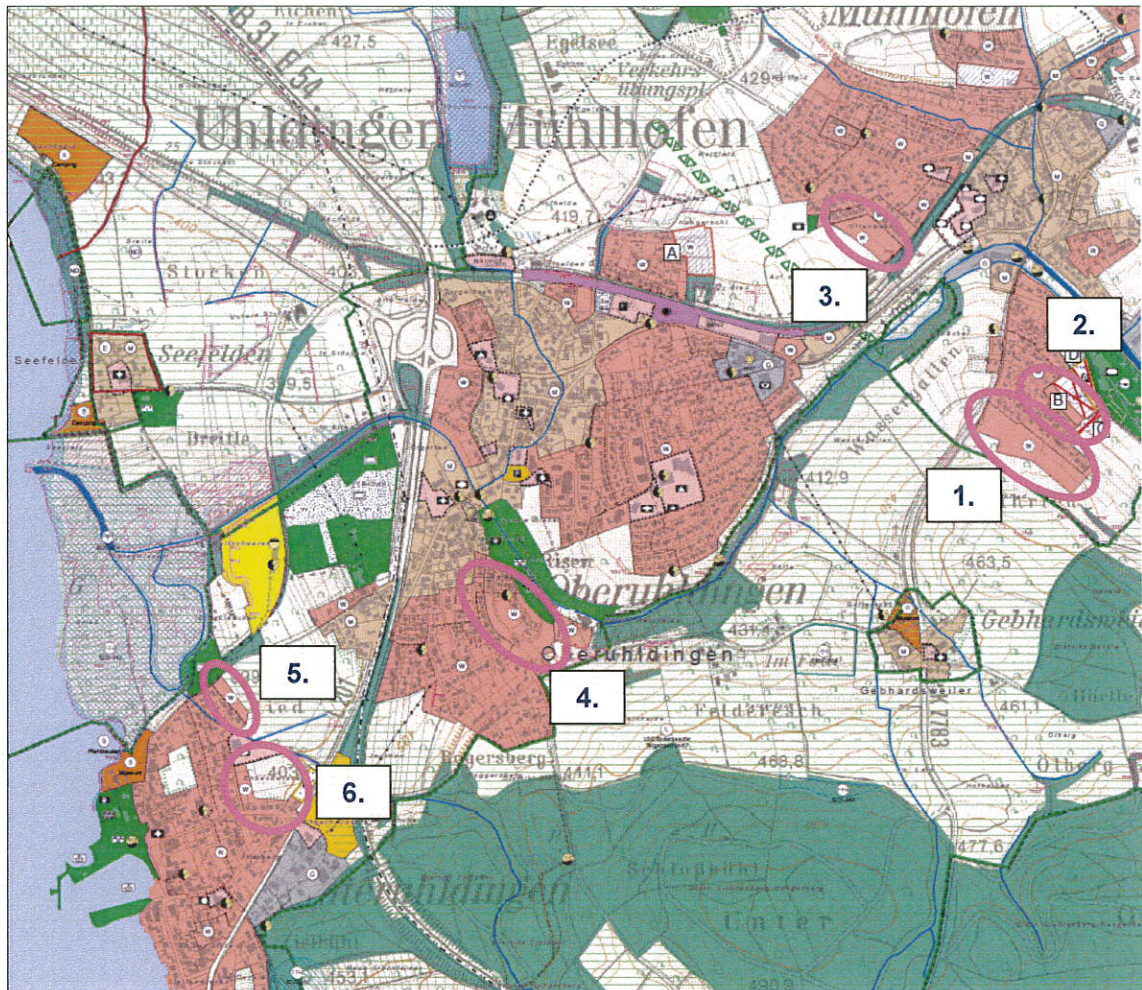
- A - Oberuhldingen - Neuaufnahme geplante Wohnbaufläche
„Oberes Ried“
(Fläche 1,1 ha)
- B - Mühlhofen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „In der Dohle“
(Fläche 0,7 ha)
- C - Mühlhofen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Dohle Nord“
(Fläche 0,2 ha)
- D - Mühlhofen - Herausnahme geplante Verkehrsfläche „Parkierungseinrichtung“
(Fläche 0,3 ha)

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



Folgende geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Uhdlingen-Mühldorf wurden bei der 2. Teiländerung als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Es handelt sich hier um Bestandsanpassungen.

Nr.	Gemarkung	Name Bebauungsplan	Inkraft getreten am	Darstellung FNP 2020 inkl. 1. Teiländerung	Darstellung 2. Teiländerung FNP 2020
1	Mühldorf	„Dohle Süd“	04.12.2009	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
2	Mühldorf	„In der Dohle“	30.12.1996	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
3	Mühldorf	„Ottenbohl II“	18.04.2014	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
4	Ober-uhldingen	„Reisgarten“	25.02.1988	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
5	Ober-uhldingen	„Unterösch“	09.12.2011	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
6	Unter-uhldingen	„Storchenweg“ - „Ehbachwiesen“	06.05.1994	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand



3 VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	25.01.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	05.02.2016
Beschluss des GVV Meersburg zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	25.01.2016
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	05.02.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	08.02.2016 - 04.03.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	08.02.2016 - 04.03.2016
Beschluss der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Beschluss des Entwurfs und der Offenlage	18.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Uhldingen-Mühlhofen	29.04.2016
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen	09.05.2016 - 10.06.2016
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	09.05.2016 - 10.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Meersburg (für die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten a.B.)	22.09.2016
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in den Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten a.B.	04.10.2016 - 04.11.2016
Feststellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	17.11.2016
Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis	—.—.—
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung	—.—.—

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen stößt an die Grenzen ihrer noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen. Im Moment stehen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen keine ausreichenden Potenzialflächen zur Verfügung, um den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt der Wohnentwicklung im Ortsteil Mühlhofen.

Durch die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Oberuhldingen geschaffen werden. Hierbei soll das Wohngebiet „Unteres Ried“ erweitert werden. Mit dem Wohngebiet „Oberes Ried“ mit einer Fläche von 1,1 ha soll der akute Bedarf gedeckt werden.

Die Begründung des Mehrbedarfs an Wohnbauflächen wurde vom Regierungspräsidium Raumordnung nicht mitgetragen. Daher wurde der Entwurf gegenüber dem Entwurf dahingehend geändert, dass an anderer Stelle Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 herausgenommen wurden (siehe Änderungspunkte B - D).

Die folgende Zusammenfassung zeigt das Ergebnis der Umweltprüfung zu der geplanten Wohnbaufläche „Oberes Ried“ zu den voraussichtlich erheblich beeinflussten Schutzgütern:

Schutzgut	Beurteilung der Auswirkung
Mensch / Wohnen / Wohnumfeld / Erholung	gering
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Pflanzen und Tiere / Biodiversität	mittel - hoch
Landschaftsbild / Ortsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	--
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	mittel
Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	mittel

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

In der Vorentwurfs-Fassung waren folgende Änderungspunkte enthalten:

A - Oberuhldingen - Neuaufnahme einer geplanten Wohnbaufläche „Oberes Ried“

Fläche ca. 1,1 ha

B - Oberuhldingen - Umwidmung einer Grünfläche in eine geplante Wohnbaufläche „Beim Sportplatz“

Fläche ca. 0,2 ha

▪ **Regierungspräsidium - Raumordnung, Schreiben vom 03.03.2016**

- Hinweise zu den politischen Vorgaben zum Flächensparen
- Regierungspräsidium begründet Verweigerung zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen mit der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes. Die Einwohnerzahlen des StaLa liegen jedoch weit unter den tatsächlichen Einwohnerzahlen
- Für die Neuausweisung der 1,1 ha großen geplanten Wohnbaufläche „Oberes Ried“ sind im gleichen Umfang Flächen aus dem FNP herauszunehmen
- Die im Vorentwurf als geplante Wohnbaufläche „Beim Sportplatz“ dargestellte 0,2 ha große Fläche bedarf keiner Flächennutzungsplanänderung, da sie sich über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) entwickeln lässt
- Für die Neuausweisung der 1,1 ha großen geplanten Wohnbaufläche „Oberes Ried“ sind im gleichen Umfang Flächen aus dem FNP herauszunehmen

Berücksichtigung der Stellungnahme:

- Der im Vorentwurf genannte Änderungspunkt B - Oberuhldingen - Umwidmung einer Grünfläche in eine geplante Wohnbaufläche „Beim Sportplatz“, Fläche ca. 0,2 ha wird im Entwurf gestrichen
- Aufgrund der Stellungnahme werden im ENTWURF folgende Herausnahmen vorgenommen:
 - B - Mühlhofen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „In der Dohle“, ca. 0,7 ha
 - C - Mühlhofen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Dohle Nord“, ca. 0,2 ha
 - D - Mühlhofen - Herausnahme geplante Verkehrsfläche „Parkierungseinrichtung“, ca. 0,3 ha

▪ **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Schreiben vom 04.03.2016**

- Hinweise zu den Vorgaben des Flächensparens
- Einer weiteren Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen einer Teiländerung wird nicht zugestimmt, eine Herausnahme an anderer Stelle ist erforderlich
- Verweis auf Stellungnahme und Abwägung Regierungspräsidium Raumordnung

▪ **Landratsamt, Schreiben vom 14.03.2016**

- Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zur Wohnbaufläche "Oberes Ried":
- Die beiden gesetzlich geschützten Biotop im Norden und im Süden der dienen besonders und streng geschützten Arten als Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat und Leitlinie.
- Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Belange vertieft zu behandeln.

→ Weitere Vertiefung des Artenschutzes im Rahmen des Bebauungsplans

- Belange des Wasser- und Bodenschutzes zur Wohnbaufläche "Oberes Ried":
- Der angestrebten Niederschlagswasserversickerung steht ein nicht ausreichend vorhandener Grundwasserflurabstand von weniger als einem Meter entgegen. Die Niederschlagswasserbeseitigung sollte daher, wie für die angrenzende Bebauung, im Trennsystem erfolgen

→ Weitere Behandlung im Rahmen des Bebauungsplans

- Belange des Planungsrechts zur Wohnbaufläche "Oberes Ried":
- Verweis auf die Stellungnahmen des RP Raumordnung und des Regionalverbands zu den Planflächen
- Hinweis zur Bekanntmachung

→ Verweis auf Stellungnahme und Abwägung Regierungspräsidium Raumordnung

- Belange der Landwirtschaft zur Wohnbaufläche "Oberes Ried":
 - Die Fläche „Oberes Ried“ nimmt 1,1 ha Ackerfläche in Anspruch, eingestuft in Vorrangflur II. Seit Inkrafttreten des Grünlandumwandlungsverbots 2011 dürfen Dauergrünlandflächen grundsätzlich nicht mehr in Ackerland umgewandelt werden.
 - Für Siedlungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommenes Ackerland geht somit unersetzlich für die Landwirtschaft verloren. Daher ist auf einen äußerst flächensparenden Umgang zu achten.
 - Ansonsten ist die vorgelegte Planung aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar.
→ Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen

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

▪ **Regierungspräsidium - Raumordnung, Schreiben vom 30.05.2016**

Durch die nunmehr vorgesehenen Herausnahmen an geplanten Wohnbauflächen für die Neuaufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Oberes Ried“ werden in der Gesamtschau keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen.

→ Alle Vorgaben wurden erfüllt

▪ **Landratsamt, Schreiben vom 31.05.2016**

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (gemäß Umweltbericht Ziffer 4.1, F2) kann nicht als Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen angerechnet werden. Eine Versickerung ist aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

→ Die genannte Maßnahme zur Minimierung „Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet“ wurde aus dem Umweltbericht unter Ziffer 4.1, F2 herausgenommen.

▪ **DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 23.05.2016**

Gegen die o.g. Teiländerung des Flächennutzungsplans bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen. Auf Seite 17 der Begründung sind die Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien aufgeführt.

Wir bitten Sie, da die angrenzende Bahnstrecke nicht elektrifiziert ist, den ersten Absatz wie folgt zu ändern:

→ Der erste Absatz auf Seite 17 der Begründung wurde durch folgenden Satz ersetzt:
"Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können."

5.3 Genehmigung der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Meersburg gemäß § 6 BauGB

Die von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg am 11.07.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossene 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.2016 vom Landratsamt Bodenseekreis (AZ: _____) gemäß § 6 BauGB genehmigt.