

Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad

Begründung

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 16
„Kluftern Nord“

Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss

15.04.2025

Inhaltsübersicht

Begründung	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsrecht.....	3
3.1 Verfahren.....	3
3.2 Belange der Raumordnung	3
4. Planinhalt	4
4.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
4.2 Flächentausch bzw. -kompensation im Flächennutzungsplan.....	4
4.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4.4 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4. Bestandsaufnahme.....	5
4.1 Bisherige Nutzung des Plangebietes.....	5
4.2 Altlasten und Kampfmittel.....	5
4.3 Denkmalschutz	5
4.4 Hochwasser / Starkregen	5
4.5 Verkehr und Immissionen.....	6
5. Umwelt und Artenschutz.....	6

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 16 „Kluftern Nord“ umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m² und beinhaltet die Flurstücke 154 / 3 (teilweise) und Flurstück 154 / 7 (teilweise).

Die Fläche liegt im Norden der Ortschaft Kluftern und grenzt an die bestehenden Nutzungen der Feuerwehr und des Wertstoffhofes an.

Westlich des Plangebietes verläuft die Markdorfer Straße inkl. Fußweg.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, um u.a. die zukünftigen Bauflächen sowie die erforderlichen Erschließungen planungsrechtlich vorzubereiten.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

3. Planungsrecht

3.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 747 „Kluftern Nord“ 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 Verdichtungsgebiet innerhalb der Region festgelegt.

4. Planinhalt

4.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bedarf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 16 „Kluftern Nord“ entsteht aufgrund der geplanten Bebauung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kluftern Nord“. Die Stadt Friedrichshafen beabsichtigt in der Ortschaft Kluftern u.a. die Ausweisung eines neuen Mischgebietes.

Damit sollen im Bereich des Mischgebietes verschiedene Nutzungen ermöglicht werden. U.a. könnte dort ein Vereinsheim und eine Geflüchtetenunterkunft errichtet werden. Durch das Mischgebiet sind jedoch auch andere Nutzungen möglich - sodass hier eine gewisse Flexibilität gewährleistet wird und ggfs. auch bei Nachnutzungen verschiedene Szenarien vorstellbar sind.

Es wurden Planungsalternativen geprüft. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass sich das Plangebiet dahingehend eignet, als dass Teilflächen im Eigentum der Stadt sind und diese Bauflächen daher zügig aktiviert werden könnten. Ebenso eignet sich der Bereich, um eine verträgliche Ortsranderweiterung umzusetzen, indem an die vorhandene Bestandsbebauung angeknüpft und diese auch funktional ergänzt wird.

4.2 Flächentausch bzw. -kompensation im Flächennutzungsplan

Da in Kluftern eine neue geplante Mischbaufläche dargestellt werden soll, ist für die Änderung ein Flächentausch notwendig.

Als Tauschfläche wurde eine Mischbaufläche (Planung) am westlichen Ortsrand von Ailingen identifiziert. Die dort vorhandene Mischbaufläche (Planung) könnte um ca. 5.000 m² reduziert werden.

Aus städtebaulicher Sicht können hier die benötigten ca. 5.000 m² von Ailingen nach Kluftern getauscht werden.

Eine bauliche Entwicklung der bisher in Ailingen im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen (Planung) steht aktuell nicht in Aussicht, da u.a. notwendige Grundstücksverhandlungen nicht zielführend waren. Zudem wird die Fläche in Ailingen aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Nach dem Tausch der Fläche würden weiterhin ausreichend Mischbauflächen (Planung) in Ailingen auf Ebene des Flächennutzungsplanes zur Verfügung stehen.

4.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Bereich Kluftern:

Im Bereich des geplanten Flächennutzungsplan-Änderung ist im aktuellen Flächennutzungsplan Fläche für Landwirtschaft mit Ökokontopotenzial dargestellt. Für diesen Bereich ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für Landwirtschaft in Mischbaufläche vorgesehen.

Bereich Ailingen:

Der Bereich der Tauschfläche in Ailingen ist derzeit im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Planung) dargestellt.

4.4 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Bereich Kluftern:

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits eine Sonderbaufläche (u.a. Feuerwehr, Parkplatz etc.) dargestellt. Diese Darstellung bleibt erhalten.

Für den nördlichen Teil ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für Landwirtschaft in Mischbaufläche vorgesehen, da im zu erarbeitenden Bebauungsplan zukünftig ein Mischgebiet vorgesehen ist.

Bereich Ailingen:

Änderung von gemischter Baufläche in Fläche für Landwirtschaft

4. Bestandsaufnahme

4.1 Bisherige Nutzung des Plangebietes

Bereich Kluftern:

Auf der Fläche befindet sich eine als Wiese genutztes Grünland sowie Einzelbäume.

Bereich Ailingen:

Landwirtschaftliche Nutzung (Obstanlagen)

4.2 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb der Fläche in Kluftern liegt eine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altablagerung vor. Im weiteren Verfahren und auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens sind die Themen Altlasten und Kampfmittel detaillierter zu betrachten.

4.3 Denkmalschutz

Es sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

4.4 Hochwasser / Starkregen

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten ist im Bereich Kluftern kein Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Weiter nördlich und östlich außerhalb des der Fläche in Kluftern befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ100) bzw. Überschwemmungsflächen.

4.5 Verkehr und Immissionen

Westlich der Fläche in Kluftern verläuft die L 207 (Markdorfer Straße).

Die Markdorfer Straße ist eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen Markdorf und Kluftern / Friedrichshafen. Demensprechend liegt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vor.

Die dadurch bedingten Verkehrslärmimmissionen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet sind im weiteren Verfahren zu untersuchen. Ebenso sind mögliche weitere Lärmquellen in der Umgebung zu betrachten.

5. Umwelt und Artenschutz

Im Vorfeld wurde eine vorbereitende Umweltprüfung durchgeführt.

Ein Umweltbericht mit Ausgleichsregelungen sowie die artenschutzrechtlichen Prüfungen werden im Bauleitplanverfahren erarbeitet.

Erforderliche Gutachten werden u.a. auch auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (z.B. Immissionsschutz, Boden)

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Friedrichshafen

SU-PL / We