

Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad

Begründung

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 6
„Lachenäcker - Erweiterung Ost“

Stand: 08.11.2019

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	2
3.1 Rechtsstand und Verfahren	2
3.3 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	4
4.5 Standortalternativen in Friedrichshafen	4
6. Umweltbericht	6

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 6 beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 55/2, 71, 74, 275, 276, 277, 278, 326, 327/30, 327/12, 327/13, 327/14, 327/15, 327/16, 327/17, 327/18, 327/19, 332 und 333/2, sowie die Flurstücke 275/1, 275/2, 332/2, 332/3, 332/5, 332/7, 332/8, 333 auf der Gemarkung Kluffern. Die Flurstücke befinden sich am südöstlichen Ortsrand von Kluffern.

Weiterhin beinhaltet die Flächennutzungsplanänderung Nr. 6 eine Teilfläche des Flurstückes 438/1 auf der Gemarkung Ailingen.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000

3. Planungsrecht

3.1 Rechtsstand und Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 746 „Lachenäcker - Erweiterung Ost“ der Stadt Friedrichshafen geändert.

Im südwestlichen der beiden Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung auf der Gemarkung Kluffern existiert bisher in Teilen der Bebauungsplan Nr. 707 „Lachenäcker“ der Stadt Friedrichshafen. Für den Änderungsbereich auf der Gemarkung Ailingen existiert bisher kein Bebauungsplan.

3.3 Belange der Raumordnung

Der Planung stehen keine Zielsetzungen aus der Raumordnung entgegen. Friedrichshafen ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum und im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

4. Planinhalt

4.1 Anlass und Ziel der Planung

Eine wohnbauliche Erweiterung des Bereiches „Lachenäcker“ ist seit längerem vorgesehen. Alle bisherigen Flächenpotenziale zur Schaffung von Wohnraum im Bereich Kluffern und Efrizweiler sind ausgenutzt, es existieren lediglich einige wenige Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden. Vor diesem Hintergrund soll die abschnittsweise Entwicklung der noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Potenzialflächen im Bereich „Lachenäcker“ und „Hoher Weg“ erfolgen. Mit der Entwicklung des ersten

Bauabschnittes soll eine Mischung aus Einzelhäusern, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um der aktuellen Nachfrage auf dem Markt zu entsprechen.

Die Planung erstreckt sich auf zwei Änderungsbereiche auf der Gemarkung Kluffern und einen Änderungsbereich auf der Gemarkung Ailingen.

Zu den Änderungen auf der Gemarkung Kluffern: Der östliche der beiden Änderungsbereiche umfasst im Wesentlichen eine geplante Mischbaufläche sowie eine bestehende angrenzende gewerbliche Baufläche, auf der mittlerweile eine Umnutzung stattgefunden hat. Die im Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ vorgesehene Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist nicht aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Mit dem südwestlichen der beiden Änderungsbereiche wird zum einen die bestehende Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 707 in den Flächennutzungsplan übertragen, zum anderen werden für die gem. Ergebnis des Workshopverfahrens vorgesehene Bebauung südwestlich des Hohen Weges im zweiten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung des Bereiches „Lachenäcker“ die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen, d.h. die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche, geschaffen.

Die Notwendigkeit für die Änderung auf der Gemarkung Ailingen ergibt sich aus der erforderlichen Flächenkompensation für die Darstellung von geplanten Wohnbauflächen.

4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemarkung Kluffern: Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche, als bestehende gewerbliche Baufläche und südwestlich des Hohen Weges in kleinen Teilen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den vorgenannten Bereichen erforderlich.

Gemarkung Ailingen: Der Änderungsbereich ist bisher als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemarkung Kluffern: Um eine Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 746 „Lachenäcker – Erweiterung Ost“ aus dem Flächennutzungsplan garantieren zu können, wird eine Fläche von insgesamt ca. 2,28 ha als geplante Wohnbaufläche (vorher geplante Mischbaufläche) dargestellt. Durch die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche rückt die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 746 geplante Wohnbebauung an gewerbliche Nutzungen heran. Jedoch sind der Gewerbepark Kluffern sowie die Schlosserei in den Ansätzen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind mit Ausnahme der Lärmschutzwand passiver Art, d.h. an den geplanten Wohngebäuden vorzunehmen. Der zulässige Betrieb der Gewerbebetriebe wird im Bestand durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Weitere 0,68 ha, die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt wurden, werden auf Grundlage der erfolgten Umnutzung des ehemaligen Geländes eines Metallbearbeitungsbetriebes zukünftig als Mischbaufläche dargestellt. Eine direkte Auswirkung dieser Änderung auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB in diesem Bereich ist nicht gegeben. Zudem werden im südwestlichen Änderungsbereich entlang des Hohen Weges 0,35 ha als bestehende Wohnbaufläche (bisher Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt, dieser Bereich ist

bereits im Bebauungsplan Nr. 707 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung der Darstellung erfolgt also hier im Sinne einer Anpassung an die durch die verbindliche Bauleitplanung hergestellte Situation im Bestand und ist rein deklaratorischer Art. In der Fortführung werden entlang des Hohen Weges noch weitere 0,49 ha als geplante Wohnbaufläche (bisher Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt.

Gemarkung Ailingen: Aufgrund der erforderlichen Flächenkompensation soll ein Teil der geplanten Wohnbaufläche zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

4.4 Flächenkompensation

Aufgrund der Neuausweisung von Bauflächen bzw. der Änderung der geplanten Art der baulichen Nutzung ist grundsätzlich ein Bauflächenbedarfsnachweis zu erbringen. Beim vorliegenden Verfahren wird von der Möglichkeit des vereinfachten Flächentauschs (vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 15.02.2017, Kapitel 3.2) Gebrauch gemacht.

Zu kompensieren sind für die Änderungen auf der Gemarkung Kluffern $2,28 \cdot 0,5 = 1,14$ ha für die Änderung „M geplant“ zu „W geplant“ (Flächengröße gem. Flächensteckbrief FNP 2015), sowie 0,49 ha für die Änderung „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „W geplant“. Insgesamt ergibt dies eine Flächengröße von 1,63 ha, die es zu kompensieren gilt.

Eine Flächenkompensation für die Änderung der Darstellung im Bereich des Gewerbe Parks Kluffern erscheint vor dem Hintergrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen ohne Wohnanteil weder zielführend noch sachlich begründet. Der bisher nicht bebaute, als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich östlich des Gewerbe Parks ist im Bebauungsplan als zusätzliche Fläche für den Gewerbe Park Kluffern (Parkierungsflächen) vorgesehen, sodass auch hier keine Änderung der bestehenden Situation erfolgt. Insbesondere kommt es weder zu einer Möglichkeit der Erhöhung gewerblicher Betriebskapazitäten oder Nutzungen, noch zur Zulassung von Wohnnutzung, auf welche der Bauflächenbedarfsnachweis und die Plausibilitätsprüfung abzielen.

Bei der zur Flächenkompensation vorgesehenen Teilfläche handelt es sich um einen bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplanten, landwirtschaftlich genutzten Bereich auf der Gemarkung Ailingen, mit dessen wohnbaulicher Entwicklung mangels Flächenverfügbarkeit aktuell nicht gerechnet werden kann.

4.5 Standortalternativen in Friedrichshafen

Gemarkung Kluffern: Da im östlichen Änderungsbereich bereits eine Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgt ist und lediglich die geplante Nutzungsart von geplanter Mischbaufläche in geplante Wohnbaufläche bzw. bestehender gewerblicher Baufläche in bestehende Mischbaufläche geändert wird, kann für die vorgenannten Nutzungsänderungen eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung entfallen. Im südwestlichen Änderungsbereich kann ebenfalls eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung entfallen. Der als bestehende Wohnbaufläche dargestellte Bereich ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die in der nordwestlichen Weiterführung dargestellte geplante Wohnbaufläche stellt lediglich den im vom Gemeinderat zur Kenntnis genommenen Entwurf des Workshopverfahrens geplanten Lückenschluss entlang des Hohen Weges in Richtung einer

weiteren geplanten Wohnbaufläche dar. Alternativen für diesen Lückenschluss bestehen aufgrund der Standortgebundenheit der beabsichtigten Planungsmaßnahme nicht. Aus dem gleichen Grund ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als zwingend und alternativlos zu betrachten. Flächensparende Bauweisen sind durch die Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sowie dem für das allgemeine Wohngebiet höchstmöglichem Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Gemarkung Ailingen: Bei der Änderung auf der Gemarkung Ailingen handelt es sich lediglich um eine Flächenkompensation. Hier entfällt im Gegenzug für die Änderung der geplanten gemischten Baufläche in eine geplante Wohnbaufläche sowie die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche ein bisher als geplante Wohnbaufläche dargestellter Teilbereich und wird entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Letztlich entscheidend bei der Auswahl der Fläche ist die nicht gegebene Verfügbarkeit der Fläche für eine bauplanungsrechtliche Entwicklung als Wohngebiet.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichts

Die Stadt Friedrichshafen stellt in Kluffern zur Entwicklung eines Wohngebietes den Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ auf.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans muss der Flächennutzungsplan geändert werden (FNP-Änderung Nr. 6). Nach § 2 Abs.4 BauGB muss für beide Planungen ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt die Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter, die Darstellung von Zielen des Umweltschutzes und eine Prognose der Auswirkungen der Planung. Nach Rücksprache mit dem Umweltschutzamt des Landratsamts Bodenseekreis per Email am 14.10.2016 können Ausführungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit genutzt werden.

6.1.2 Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet für die Änderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes ist in 3 Teilbereiche aufgeteilt.

- 2 Teilbereiche auf der Gemarkung Kluffern
- Einen Teilbereich auf der Gemarkung Ailingen, welcher aufgrund der Anforderungen an den Bauflächenbedarfsnachweis Bestandteil der Änderung ist. Hier erfolgt lediglich eine planerische Änderung, die Fläche ist bereits landwirtschaftlich genutzt.

Zu den Änderungen auf der Gemarkung Kluffern: Der östliche der beiden Änderungsbereiche umfasst im Wesentlichen eine geplante Mischbaufläche sowie eine bestehende angrenzende gewerbliche Baufläche, auf der mittlerweile eine Umnutzung stattgefunden hat. Die im Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ vorgesehene Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist nicht aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Mit dem südwestlichen der beiden Änderungsbereiche wird zum einen die bestehende Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 707 in den Flächennutzungsplan übertragen, zum anderen werden für die gem. Ergebnis des Workshopverfahrens vorgesehene Bebauung südwestlich des Hohen Weges im zweiten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung des Bereiches „Lachenäcker“ die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen, d.h. die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche, geschaffen.

Die Notwendigkeit für die Änderung auf der Gemarkung Ailingen südwestlich der Ortslage Ailingen ergibt sich aus der erforderlichen Flächenkompensation für die Darstellung von geplanten Wohnbauflächen in den beiden Änderungsbereichen der Gemarkung Kluffern.

5.1.3 Umgriff, Ziele und Darstellungen der FNP-Änderung

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 6 beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 55/2, 71, 74, 275, 276, 277, 278, 326, 327/30, 327/12, 327/13, 327/14, 327/15, 327/16, 327/17, 327/18, 327/19, 332 und 333/2, sowie die Flurstücke 275/1, 275/2, 332/2,

332/3, 332/5, 332/7, 332/8, 333 auf der Gemarkung Kluffern. Die Flurstücke befinden sich am südöstlichen Ortsrand von Kluffern.

Gemarkung Kluffern: Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche, als bestehende gewerbliche Baufläche und südwestlich des Hohen Weges in kleinen Teilen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Planungsziele ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den vorgenannten Bereichen erforderlich. Der Änderungsbereich wird begrenzt im Osten von angrenzenden gemischten Bauflächen, im Süden von Flächen für die Landwirtschaft, im Westen von Wohnbauflächen und im Norden von geplanten Wohnbauflächen. Der westliche der beiden Änderungsbereiche wird im Nordosten sowie Nordwesten begrenzt durch angrenzende geplante bzw. bestehende Wohnbauflächen. Im Südwesten schließen Flächen für die Landwirtschaft an, im Südosten eine bestehende Wohnbaufläche.

Gemarkung Ailingen: Der Änderungsbereich ist bisher als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Er wird nach Süden begrenzt von einer geplanten Mischbaufläche, nach Westen von der Straße „Wolfenesch“ und nach Osten vom Gewässerrandstreifen des Tobelbachs.

5.1.4 Umgriff, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 746

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha.

Festsetzungen: Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in Kluffern. Die zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Anpassung an den Geländeverlauf und die angrenzende Gebäudestruktur abgestuft und betragen bis zu 12 m Firsthöhe mit drei Vollgeschossen an der Markdorfer Straße, im Osten 10,50 m mit drei Vollgeschossen sowie 10,5 m mit zwei Vollgeschossen im übrigen Plangebiet. An der Markdorfer Straße wird zudem ein Baufenster mit begrenzter Gebäudehöhe festgesetzt (8,0 m Firsthöhe, zwei Vollgeschosse). Es wird eine Verkehrsfläche als Zufahrt zum Plangebiet sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche (V), öffentliche Platzfläche und Parkierungsflächen (P) festgelegt.

Erschließung: Das geplante Wohngebiet grenzt an die Markdorfer Straße (L128b) und die Bahnhofstraße an. Es wird zum einen durch eine neu zu schaffende Ringschließung mit einem neuen Anschlusspunkt an der Markdorfer Straße, sowie einem Anknüpfungspunkt an der Bahnhofstraße südöstlich angrenzend an den Gewerbepark Kluffern erschlossen. Die im äußersten Südosten gelegenen Grundstücke sind zusätzlich über den Föhnweg bzw. eine Seitenstraße des Hohen Weges, die künftig bis zum Gewerbepark durchgängig sein wird, an das bestehende Wohngebiet angebunden. Insgesamt sind ca. 10 öffentliche Parkplätze vorgesehen, darüber hinaus kann je nach der konkreten Situation Parken im Straßenraum ermöglicht werden. Zudem werden zwei Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt. Für den angrenzenden Gewerbepark Kluffern wird zudem eine Stellplatzfläche mit einer Kapazität von ca. 50 Stellplätzen als Ersatz für die aufgrund der neu geschaffenen Anbindung wegfallende Parkfläche geschaffen. Die Anliegerstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und stellt neben der Erschließungsfunktion auch eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung dar. Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Es liegt in fußläufiger Entfernung zum Haltepunkt FN-Kluffern und ist über die Stadtbuslinien 11, 12 und A10 mit Friedrichshafen und Markdorf angebunden (nächste Bushaltestelle ca. 50 m entfernt an der Markdorfer Straße / Ecke Bahnhofstraße). Am Haltepunkt Kluf-

tern steht ein CarSharing-Auto von Bodenseemobil sowie ein Elektroauto des E-WALDProjektes zur Verfügung.

Grünflächen: Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die gleichzeitig der Retention von Niederschlagswasser dienen. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der verkehrsberuhigte Bereich wird mit Baumpflanzungen gegliedert und sorgt für eine intensive Durchgrünung des Wohngebiets. Für die Baugrundstücke wird zudem ein Pflanzgebot festgesetzt.

Ver- und Entsorgung, Retention: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser wird zentral in das öffentliche Mulden-Rigolen-System abgeleitet. Dort kann es über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht versickern und in den unterirdischen Rigolen zurückgehalten werden. Der Abfluss aus dem Mulden-Rigolen-Element führt in ein konstruktives, unterirdisches Retentionsbecken, das im Bereich der öffentlichen Parkplätze am Gewerbepark angelegt wird, von wo aus es der Vorflut zugeführt wird. Eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten und dem hohen Grundwasserstand nicht möglich. Um den Abfluss zu reduzieren, wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist wie folgt aufgegliedert in:

Wohnbauflächen:	19.332 m ²
Verkehrsflächen:	8.163 m ²
<u>Grünflächen:</u>	<u>3.505 m²</u>
Gesamter Geltungsbereich:	31.000 m ²

Zu weiteren detaillierten Festsetzungen siehe Planzeichnung und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5.1.4 Umweltschutz in übergeordneten Planungen

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben zeigt für die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Darstellungen. Südwestlich und südlich der beiden Änderungsbereiche in Klufftern grenzen ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug, sowie ein Vorranggebiet Grünzäsur an. Beide Festlegungen werden durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht tangiert.

Im Landschaftsplan (Karte „Freiraumstruktur“) der Stadt Friedrichshafen (LP 2005) sind die beiden Änderungsbereiche auf Kluffterner Gemarkung als Suchflächen für die Siedlungsentwicklung dargestellt. Der Änderungsbereich auf Ailingen Gemarkung ist als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus zeigen die Themenkarten verschiedene landschaftsökologische Funktionen und Ziele. Bezgl. der Entwicklung der Freiraumstrukturen soll im siedlungsnahen Freiraum der Zugang von den Siedlungsbereichen zum landschaftlichen Außenraum ermöglicht werden.

Für den auf Ailingen Gemarkung im Osten angrenzenden Tobelbach ist als Ziel die Renaturierung und die Anlage einer Pufferzone angegeben. Der Flächennutzungsplan 2015 reagiert auf dieses Ziel mit der Festsetzung einer Grünfläche. Eine Veränderung der Situation erfolgt nicht.

In den Geltungsbereichen liegen weder Biotope noch Schutzgebiete. Im erweiterten Untersuchungsraum, also außerhalb der Geltungsbereiche, befinden sich folgende Biotope und Schutzgebiete:

- Änderungsfläche Ailingen: Im Osten des Untersuchungsraums verläuft entlang des Tobelbachs das Biotop Nr. 183224351794 „Hecke am Tobelbach westlich Ailingen“.

Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund werden durch die Änderungen nicht tangiert. Gebiete von internationaler bzw. gemeinschaftlicher Bedeutung sind in den Beriechen bzw. deren Umfeld nicht vorhanden

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

5.2.1 Schutzgut Mensch

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Erholungsfunktion, Wohnumfeld sowie Gesundheit und Wohlbefinden.

Innerhalb des östlichen Änderungsbereiches auf Klufturner Gemarkung befindet sich an der Markdorfer Straße bzw. am Traubenweg ein Wohngrundstück mit mehreren Gebäuden. Die Streuobstwiese als zentrale unbebaute Freifläche ist nicht durch Wege erschlossen, jedoch öffentlich zugänglich. Das Plangebiet liegt inmitten von Siedlungsflächen und angrenzend an Straßen. Die Hausgärten der Wohnhäuser dienen der Naherholung. Die lokalen Wanderwege Nr. 5 Rundweg Fischbacher Senke und Nr. 6 Klufturner Panoramaweg queren das Plangebiet. Es besteht keine Sichtbeziehung zum Plangebiet vom Blütenweg aus.

Die Fläche auf Ailingen Gemarkung ist derzeit landwirtschaftlich als Intensivobstanlage genutzt. Am Status Quo wird jedoch durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nichts geändert, vielmehr wird die aktuelle Nutzung, sprich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bewertung des Schutzgutes

Angrenzend an die beiden Änderungsbereiche auf Klufturner Gemarkung befindet sich das Wohngebiet Lachenäcker, welches ebenso wie die vorhandenen Wohnstandorte im Plangebiet empfindlich hinsichtlich entstehender Lärmemissionen ist. Der östlichere der beiden Änderungsbereiche wird durch einen Wanderweg gequert und besitzt daher für die Erholung eine Bedeutung. Die privaten Hausgärten haben eine Bedeutung als Wohnumfeld sowie für die Erholungsnutzung der lokalen Bevölkerung (Feierabend- und Wochenenderholung) und sind dementsprechend gegenüber einer Bebauung empfindlich. Die unbebaute Freifläche inmitten von Wohnquartieren, insbesondere die Streuobstwiese, besitzt als grüner Freiraum eine Bedeutung als Wohnumfeld für die Anwohner und ermöglicht wohnqualitätsrelevante Sicht- und Freiraumbezüge. Der Fußweg im östlichen Plangebiet bildet eine wichtige autofreie Verbindung für den fußläufigen Verkehr innerhalb des Wohngebiets sowie zwischen Bahnhofstraße/ Gewerbebepark und Wohngebiet Lachenäcker.

Die Fläche auf Ailingen Gemarkung hat auf Grund der intensiven Nutzung und der fehlenden Durchgängigkeit eine geringe Bedeutung für die Erholung und das Wohnumfeld. Über die Luft abdriftende Pflanzenschutzmittel wirken sich negativ auf die Luftqualität und damit die Gesundheit der umliegenden Wohnbebauung aus. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (Flächenkompensation) ergibt sich für das Schutzgut Mensch die Veränderung, dass auf Grundlage des Flächennutzungsplanes keine Wohnbauentwicklung im Änderungsbereich mehr möglich sein wird und Teile der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen bleiben. Dieser potentielle Nachteil wird jedoch dadurch aufgewogen, dass innerhalb der Änderungsbereiche auf Klufturner Gemarkung ein Allgemeines Wohngebiet anstelle der bisher möglichen gemischten Nutzung entwickelt werden kann, was die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ermöglicht.

Vorbelastung

Vorbelastungen sind insbesondere in Form von Lärm und Luftschadstoffen aus dem motorisierten Verkehr auf der Kluftherner Fläche vorhanden. Gemäß Umgebungslärmkartierung BW 2012 (LUBW) liegen die Änderungsbereiche auf Kluftherner Gemarkung zwar nicht innerhalb eines Lärmkorridors einer Hauptverkehrsstraße. Die bundesweite Straßenverkehrszählung gibt für das Jahr 2015 jedoch für die Markdorfer Straße / L328b ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV Mo-So) von 6.293 Kfz/24 h an (Straßenverkehrszentrale BW, 2015). Der Anwohnerverkehr auf Hohem Weg und Traubenweg trägt ebenfalls zur Lärmvorbelastung bei. Regelmäßige Lärmbelastungen gehen auch vom Zugverkehr auf der nördlich liegenden Strecke der Bodenseegürtelbahn zwischen Friedrichshafen und Überlingen aus. Tagsüber fahren etwa 5 Züge pro Stunde, nachts verkehren zwischen 22 - 6 Uhr insgesamt 7 Züge. Die umgebenden Wohnsiedlungen sowie der Gewerbepark lassen randliche Störeinflüsse in Form von Lärm und Licht erwarten.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

5.2.2.1 Pflanzen und biologische Vielfalt

Naturräumliche Lage

Die Änderungsbereiche liegen naturräumlich gesehen in der Einheit 03 Voralpines Hügel- und Moorland, im Bereich der Untereinheit 031 Bodenseebecken.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation würde sich langfristig einstellen, wenn der Einfluss des Menschen aufhörte. Die im Plangebiet vorherrschende Waldgesellschaft wäre ein „Waldmeister-Buchenwald“ (LUBW 2013). Auf Grund- oder Stauwasser beeinflussten bzw. örtlich feuchten Standorten würde örtlich Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen- Sumpfwald stocken. Die typischen Baum- und Straucharten der o.g. Waldgesellschaft sind bei der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bevorzugt zu verwenden. Auf gebietsheimisches Pflanzmaterial ist dabei zu achten. Gebietsheimische Baum- und Straucharten sind (gemäß „Gebietsheimische Gehölze in Baden- Württemberg“, LfU 2002).

Aktueller Zustand / Reale Vegetation

Eine Bestandsaufnahme des Untersuchungsraums mit Biotoptypenkartierung nach dem Schlüssel „Arten, Biotope, Landschaft“ (LUBW 2009) erfolgte im November 2015, eine Aktualisierung im Januar 2019. Ein Bestandsplan mit den vorhandenen Biotoptypen und ihrer Bewertung findet sich im Anhang zum Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 746. Im zentralen Teil des Plangebiets befinden sich eine Obstwiese (33.41) aus Mittelstämmen sowie ein überalterter Streuobst-Hochstammbestand (45.40b, Apfel, Birne, Kirsche). Dieser war bereits im Jahr 2015 aufgrund mangelnder Pflege überwiegend von eingeschränkter Vitalität oder abgehend. Im Vergleich zur ersten Bestandsaufnahme im Jahr 2015 hat sich der Zustand der Bäume aufgrund ausbleibender Pflege weiter verschlechtert, der Totholzanteil hat sich noch erhöht. Im Januar 2019 waren teilweise ganze Teile der Krone aus den alten Obstbäumen herausgebrochen. Viele Bäume, die im Jahre 2015 noch „erhaltensfähig“ waren, sind mittlerweile als „abgehend“ einzustufen. Ein mit Mädesüß, Rohrkolben und Seggen (35.42) bestandener Entwässerungsgraben (12.61) im zentralen Bereich der Streuobstwiese des Plangebiets ist wasserführend. Benachbarte Wiesenflächen (33.41) sind witterungsabhängig vernässt. Im westlichen Plangebiet befinden sich zwischen

Traubenweg und Hohem Weg sowie südwestlich des Hohen Wegs Intensivobstplantagen. Der südöstliche Teil des Plangebiets wird derzeit als Acker (37.11) genutzt. Entlang des östlichen Gebietsrandes verläuft ein temporärer wasserführender Entwässerungsgraben (12.61), von diesem zweigt ein teilweise verdolter Entwässerungsgraben ab (siehe Abb.9). Auf der mäßig feuchten Fläche zwischen den beiden Entwässerungsgräben hat sich eine sonstige Hochstaudenflur (35.44) mit Dominanz von Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Behaartem Weidenröschen (*Epi-lobium hirsutum*) sowie vereinzelt Seggen (*Carex*) entwickelt. Die Hochstaudenflur ist nicht als nach § 33 NatSchG geschützter Biotop einzustufen, da es sich nicht um einen sumpfigen, quelligen oder moorigen Standorten oder einen Standort entlang naturnaher Fließgewässer handelt. Vielmehr hat sich der Bestand vermutlich nach Nutzungsaufgabe auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche als Brachestadium entwickelt. Südöstlich des Gewerbeparks quert ein geschotterter Wanderweg (60.23) das Gebiet. Hier sind gepflasterte Parkplatzflächen (60.22) vorhanden. An der Kreuzung Markdorfer Straße/Traubenweg befinden sich gärtnerisch genutzte Wohngrundstücke (60.60) mit Gebäuden (60.10) innerhalb des Plangebiets.

Folgende Biotoptypen wurden u.a. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 746 angetroffen:

- Entwässerungsgraben (12.61)
- Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
- Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (35.42)
- Sonstige Hochstaudenflur (35.44)
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11)
- Streuobstbestand auf mittelw. Biotoptypen (Fettwiese) (45.40b)
- Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
- Gepflasterte Straße oder Platz (60.22)
- Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23)
- Haus- und Ziergärten (60.60)

Der westlichere Änderungsbereich auf Klufthener Gemarkung, sowie der Änderungsbereich auf Ailingener Gemarkung werden als Intensivobstanlage genutzt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die vorliegenden Biotoptypen auf Klufthener Gemarkung besitzen aufgrund ihrer Nutzungsintensivität und Strukturvielfalt eine unterschiedliche Bedeutung für die Pflanzenwelt. Eine lokal hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen besitzen die extensiv genutzten Streuobstwiesen sowie die Hochstaudenfluren. Eine mittlere Bedeutung kann den Fettwiesen zugewiesen werden.

Die unmittelbar die Einzelhäuser umgebenden kleinflächigen Zier- und Hausgärten sind aufgrund der Frequentierung und Nutzungsintensivität von geringer Bedeutung, ebenso wie die Ackerflächen und Intensivobstanlagen einschließlich der Fläche auf Ailingener Gemarkung. Gebäude und befestigte Flächen haben keine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen.

Vorbelastung

Der östliche Änderungsbereich auf Klufthener Gemarkung ist im Bereich der vorhandenen Gebäude und Wege versiegelt. Vorbelastungen der Pflanzenwelt bestehen zudem hinsichtlich der intensiven Nutzung und des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf der Ackerfläche und den Intensivobstanlagen der übrigen Änderungsbereiche.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt im östlichen Änderungsbereich gehen durch die Überbauung auf Klufturner Gemarkung der überwiegend extensiv genutzten Hoch- und Mittelstammobstwiesen, der Hochstaudenfluren hochwertige Biototypen verloren. Die Überbauung der Ackerfläche ist hingegen von geringer Erheblichkeit, da es sich nicht um einen seltenen oder wertvollen Biotopkomplex oder Lebensraum handelt. Der Entwässerungsgraben am östlichen Plangebietsrand bleibt erhalten und wird zum Erhalt festgesetzt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans werden umfangreiche Rodungen notwendig sein. Es handelt sich um überalterte Streuobsthochstämme sowie um ältere Halbstämme. Eine Baumkartierung der Obstwiesen mit Einschätzung der Wertigkeit und Vitalität erfolgte im Frühjahr 2015 und wurde im Januar 2019 aktualisiert. Auf den öffentlichen Grünflächen werden zahlreiche heimische Laubbäume gepflanzt und auch für die privaten Grundstücke ein Pflanzgebot festgesetzt. Die flächige Dachbegrünung dient ebenfalls der Schaffung neuer Biotopstrukturen. Ein Erhalt von Bestandsbäumen auf öffentlichen Grünflächen wurde geprüft. Es können jedoch keine Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, da die im Bereich der späteren Grünflächen vorhandenen Bäume eingeschränkt vital, abgehend oder bereits abgestorben und damit langfristig nicht erhaltensfähig sind. Da Spielplatzflächen, Aufenthaltsbereiche und Fußwege angrenzen, können aus Sicherheitsgründen angesichts des drohenden Astbruchs Bäume mit verminderter Vitalität nicht erhalten werden. Im Bereich der Retentionsflächen ist zum anderen aufgrund der Bodenarbeiten (Mulden-Rigolen-System) ebenfalls kein Baumerhalt möglich. Bei der Ausbildung der Retentionsmulden würde deutlich in den Wurzelbereich der Bäume eingegriffen, so dass diese nicht erhalten werden können. Der Raum für ein Abrücken der Mulde von den Bäumen ist nicht gegeben und wäre mit einer deutlichen Verringerung des Retentionsvolumens verbunden.

Die totholz- und höhlenreichen, mit Efeu überwucherten Bäume sind zwar derzeit aus artenschutzfachlicher Sicht noch von hoher Bedeutung, würden jedoch mittelfristig absterben und als Lebensraum verloren gehen. Überalterte Obstbäume können aus Sicherheits- und gestalterischen Gründen inmitten eines Wohnquartiers nicht erhalten werden. Zwei vitale Bestandsbäume in den privaten Grundstücken außerhalb der Bauflächen werden zum Erhalt empfohlen und sind im Grünordnungsplan dargestellt. Sie können auf das festgesetzte Pflanzgebot angerechnet werden.

Durch die Überbauung des westlichen Änderungsbereiches auf Klufturner Gemarkung geht die Intensivobstanlage verloren. Auf Grund der geringen Bedeutung für das Schutzgut kann mit der Bebauung eine Verbesserung erreicht werden, da die Artenvielfalt im Siedlungsbereich insgesamt höher ist als in intensiv genutzten Obstanlagen.

Der Entfall der Wohnbaufläche in Ailingen führt zu einer Verbesserung des Schutzguts, da die Bauflächen durch eine offene Fläche zum Tobelbach hin unterbrochen werden. Dadurch kann der Biotopverbund zum Außenbereich ein Stück weit erhalten bleiben.

5.2.2.2 Tiere und Artenschutz

Im Jahr 2015 wurden für den Bebauungsplan Nr. 746 faunistische Untersuchungen der Vogelwelt sowie von Fledermäusen durchgeführt.

Die strukturreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese mit ihren überalterten Obstbäumen stellt ein Bruthabitat für mehrere wertgebende Vogelarten, wie den streng geschützten Grünspecht, sowie ein bedeutsames Jagdgebiet für die vier vorkommenden

Fledermausarten dar. Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Reptilien- oder Amphibienarten ergaben sich hingegen nicht.

Um bei Rodung des Streuobstbestandes das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden sowie zum langfristigen Erhalt der Populationen, wurde eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) durchgeführt. Es handelt sich um die Sicherung und Aufwertung eines pflegebedürftigen Streuobstbestandes im Umfeld. Bei Umsetzung der CEF-Maßnahme sowie der artenschutzfachlich relevanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Kap. 9.4) ist für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Amphibien, Reptilien sowie Wirbellose nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFHRL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich. Für Details zu den Untersuchungsergebnissen wird auf das faunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung im Anhang IV des Umweltberichtes zum Bebauungsplan verwiesen.

5.2.2.3 Schutzgebiete und geschützte Biotope

In den Änderungsbereichen liegen weder Biotope noch Schutzgebiete. Im erweiterten Untersuchungsraum, also außerhalb der Änderungsbereiche, befinden sich folgende Biotope und Schutzgebiete:

- Änderungsfläche Ailingen: Im Osten des Untersuchungsraums verläuft entlang des Tobelbachs das Biotop Nr. 183224351794 „Hecke am Tobelbach westlich Ailingen“. Hier bleibt der Biotopverbund erhalten, da zukünftig eine Bebauung nicht mehr möglich ist.

5.2.3 Fläche

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Laut statistischem Landesamt Baden-Württemberg (Online-Abfrage 24.01.2019) waren im Jahre 2017 bereits 29,9 % der Bodenfläche der Gemeinde Friedrichshafen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Dies liegt weit über dem Landesdurchschnitt von 14,6 %. Die Bevölkerungsdichte in FN lag 2017 bei 859 Einwohner/km² und damit ebenfalls deutlich höher als der Landesdurchschnitt (309 EW/km²). Die Bevölkerungsdichte in FN nimmt seit Jahrzehnten jährlich überdurchschnittlich stark zu, was mit einem entsprechenden Angebot an Arbeitsplätzen und einem Bedarf an Wohnraum korreliert.

Ein grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen (Bodenschutzklausel nach §1a Abs. 2 BauGB).

Die Eignung östlichen Änderungsbereiches auf Klufturner Gemarkung für die Ausweisung als Wohnbaufläche wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt. Die rd. 31.100 m² große Fläche ist von drei Seiten von Siedlungen und Straßen umgeben und wird derzeit z.T. intensiv landwirtschaftlich, z.T. extensiv genutzt. Sie besitzt neben ihrer Funktion für die Landwirtschaft eine hohe lokale Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Wohnumfeld der angrenzenden Wohnsiedlungen. Sonstige Nutzungsansprüche an die Freifläche sind nicht bekannt. Wichtige Flächen mit übergeordneter, d.h. regionaler Bedeutung oder mit besonderer Funktion für Natur und Landschaftshaushalt gehen nicht verloren. Die Fläche grenzt an mehreren Seiten unmittelbar an Wohnsiedlungen bzw. Straßen. Weite, durch Straßen und Siedlungen unzerschnittene Flächen sind nicht betroffen. Die Umsetzung des Vorhabens trägt nicht zur Zersiedelung bei, eher zur Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen. Infolge der Planung werden rd. 6.600 m² der landwirtschaftlichen

Ackernutzung entzogen. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung v.a. daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Wohnbedarf gegenüber. Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen (z.B. Lagerflächen, Baustelleneinrichtung, Baustraßen).

Bedeutung und Empfindlichkeit

Alle Änderungsbereiche werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und besitzen neben ihrer Funktion für die Landwirtschaft und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine Bedeutung als Wohnumfeld für das angrenzende Wohngebiet.

Vorbelastung

Die Landschaft um Kluftern und Ailingen ist als kleinteilig und relativ stark zerschnitten einzustufen. Weite, durch Straßen und Siedlungen unzerschnittene Flächen sind im Umfeld nicht mehr vorhanden. Zahlreiche Nutzungen stellen Ansprüche an die wenigen verbliebenen Freiflächen, insbesondere Landwirtschaft, Naherholung und Arten- und Biotopschutz.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Östlicher Änderungsbereich auf Klufturner Gemarkung: Infolge der Planung werden insgesamt ca. 6.600 m² noch nicht überplanter Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Zudem geht eine mit Streuobstbäumen bestandene Wiese als Abstandsfläche zwischen Wohnen und Gewerbe verloren.

Westlicher Änderungsbereich auf Klufturner Gemarkung: Zukünftig werden 0,35 ha als bestehende Wohnbaufläche (bisher Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt, dieser Bereich ist bereits im Bebauungsplan Nr. 707 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung der Darstellung erfolgt also hier im Sinne einer Anpassung an den durch die verbindliche Bauleitplanung hergestellte Situation im Bestand und ist rein deklaratorischer Art. In der Fortführung werden entlang des Hohen Weges noch weitere 0,49 ha als geplante Wohnbaufläche (bisher Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt. Insgesamt können dadurch perspektivisch ca. 0,84 ha Intensivobstanlage zu Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Bezüglich des Änderungsbereiches auf Ailingen Gemarkung ist festzustellen, dass diese Fläche einer möglichen baulichen Entwicklung entzogen wird und somit keine bauliche Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich mehr möglich ist.

Alle bisherigen Flächenpotenziale zur Schaffung von Wohnraum im Bereich Kluftern und Efrizweiler sind ausgenutzt, es existieren lediglich einige wenige Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden. Vor diesem Hintergrund soll die abschnittsweise Entwicklung der noch im FNP vorhandenen Potenzialflächen im Bereich Lachenäcker/Hoher Weg erfolgen.

Nutzbare Flächenpotenziale der Innenentwicklung werden durch die Stadt Friedrichshafen derzeit u.a. im Rahmen des Bebauungsplans „Dornierquartier“ aktiviert. Weitere planungsrelevante Flächen für die Wiedernutzbarmachung stehen derzeit nicht zur Verfügung, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten. Die Fläche wird ausgewogen und städtebaulich qualitativ hochwertig entwickelt. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung v.a. daraus, dass verdichtete Wohnformen wie Hausgruppen und Geschosswohnungsbau zulässig sind und die Fläche im unmittelbaren Anschluss an Siedlungsflächen liegt. Somit kann die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden.

Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Die zulässigen, abgestuften Gebäudehöhen ermöglichen ein effizientes, flächensparendes

Bauen. Die Grünflächen wurden als Durchgrünung des Quartiers im zentralen Bereich angeordnet.

Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bebauungsplanung sind ausgeschöpft. Empfohlen wird die Errichtung von Tiefgaragen anstelle flächiger Parkplätze.

Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen (z.B. Lagerflächen, Baustelleneinrichtung, Baustraßen). Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen tragen nicht zum weiteren Verbrauch an Ackerfläche bei, da es sich um Aufwertungen bestehender Biotope handelt.

5.2.4 Geologie und Boden

Als geologischer Untergrund sind in den Änderungsbereichen Böden des Jungmoränenhügellands vorhanden, aus denen sich Parabraunerden gebildet haben (Karten 3 bis 8: Boden, Landschaftsplan VVG Friedrichshafen- Immenstaad 2004). Gemäß Bodengutachten (INGEO 2016) setzt sich der Oberboden im östlichen Änderungsbereich in Klüffern wie folgt zusammen:

Schluff, sandig, schwach feinkiesig bis schwach tonig, humos. In den Änderungsbereichen befinden sich keine Anzeichen für Bodendenkmale aus der Vor- und Frühgeschichte oder der Mittelarchäologie.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Bodenfunktionswerte nach Heft 23 LUBW liegen für den überwiegenden Teil der Änderungsbereiche in Klüffern, d.h. für die unbebauten Flurstücke vor.

Die Lehm Böden (L4D, L1a2) im Plangebiet besitzen insgesamt eine hohe Leistungsfähigkeit ihrer Bodenfunktionen. Sie sind von mittlerer bis hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, weisen gute Filter- und Puffereigenschaften auf und sind dadurch wenig empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch, die Acker- und Grünlandzahlen liegen bei 60-74. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der gemäß „ökologischer Standorteignungskarte von Teilräumen der Region Bodensee-Oberschwaben“ eine gute bis sehr gute Standorteignung als Acker und Sonderkultur besitzt.

Im Änderungsbereich in Ailingen stehen ebenfalls Lehm Böden an. Die Böden haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, die Bodenfruchtbarkeit ist ebenfalls mittel. Die Filter- und Puffereigenschaften sind von mittlerer Bedeutung.

Vorbelastung

Im Flächennutzungsplan (2006) sind für die Änderungsbereiche keine Altlasten dargestellt. Die Änderungsbereiche in Klüffern sind im Bereich der vorhandenen Gebäude und Wege versiegelt. In versiegelten Bereichen sind die Bodenfunktionen vollständig verloren gegangen. Weitere Vorbelastungen des Bodens sind durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in der Intensivobstplantage denkbar. Im Rahmen eines Bodengutachtens (INGEO Mayle & Zimmermann, Mai 2016) für den östlichen Änderungsbereich in Klüffern wurden Beprobungen des Oberbodens sowohl in der Intensivobstplantage als auch in der Halbstammobstwiese an der Markdorfer Straße durchgeführt. Auf beiden Flächen wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen. Sowohl die Vorsorgewerte für Schwermetalle und PAK, als auch die Prüfwerte für Organochlorpestizide wurden eingehalten. Es besteht somit kein Verdacht, dass von dem untersuchten Oberboden eine Gefahr für den Menschen durch direkten Kontakt mit Bodenmaterial ausgeht. Der Oberboden beider Flächen ist frei verwertbar.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die Änderungen in Verbindung mit der verbindlichen Bauleitplanung kommt es zur Überbauung und Versiegelung. Auf bis zu 1,81 ha (GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen) gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Da es sich um hochwertige Böden hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe handelt, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich eingestuft. Durch Erdbewegungen im Rahmen der Bautätigkeiten wird der Aufbau der Bodenschichten gestört, so dass davon auszugehen ist, dass auch die nicht versiegelten Böden in ihrer Struktur verändert werden. Die Auswirkungen werden minimiert durch die Festsetzungen einer flächigen Dachbegrünung und die Verwendung offener Beläge im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Durch die Änderung der Fläche in Ailingen ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut.

5.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Änderungsbereiche liegen im Bereich von Quartären Becken- und Moränensedimenten, die als Grundwassergeringleiter fungieren.

Oberflächengewässer: Innerhalb der Streuobstwiese sowie am Ostrand des östlichen Änderungsbereiches in Kluffern verlaufen Entwässerungsgräben. Östlich des Änderungsbereiches in Ailingen grenzt der Tobelbach mit seinem Gewässerrandstreifen an.

Schutzgebiete: Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Wasserschutz-, Quellschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Bodengesellschaft in den Änderungsbereichen Ailingen und Kluffern (Parabraunerden) hat eine hohe Bedeutung als Schutz der Deckschichten bezüglich Schadstoffeinträgen ins Grundwasser. Die Grundwasserneubildungsrate wird als mittel eingestuft (Karte 9: Grundwasserneubildung/ Sickerwasserrate und Karte 10: Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung, Landschaftsplan VVG Friedrichshafen-Immenstaad 2004).

Die Gräben in Kluffern sind von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung.

Vorbelastung

Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die maximale zulässige Neuversiegelung von 1,82 ha im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Das anfallende unbelastete Regenwasser wird im Gebiet in Kluffern über die Dachbegrünung und Retentionsanlagen zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf wiederzugeführt. Es erfolgt keine Vermischung mit Abwässern. Die Gräben bleiben erhalten bzw. werden in die Retentionsanlagen integriert. Bezüglich der Änderung in Ailingen ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut.

5.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Friedrichshafen ist mit 9,2°C relativ warm, die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit 1.023 mm vergleichsweise hoch (Quelle: DWD, Station FN-Unterraderach, langjährige Mittelwerte 1981 - 2010). Das Lokalklima

zeichnet sich durch milde Winter und mäßig warme Sommer aus. Hauptwindrichtungen sind Nordost und Südwest.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die unbebauten Freiflächen fungieren als lokale Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und besitzen eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzende lockere Siedlungsstruktur. Durch die geringfügig nach Nordosten geneigte Hanglage der Klufferner Änderungsbereiche ist ein Kaltluftabfluss Richtung Markdorfer Straße/ Bahnhofstraße denkbar. Nördlich verläuft der Gewässerlauf der Brunnisach, der als übergeordnete Kaltluftabflussbahn dient. Es besteht insgesamt eine geringe lokalklimatische Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung, da im Umfeld noch großräumige unbebaute Freiflächen vorhanden sind.

Vorbelastung

Vorbelastungen der Luftqualität sind im unmittelbaren Umfeld der Intensivobstanlagen durch Einsatz von Spritzmitteln denkbar.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Bezüglich des Lokalklimas geht durch die Rodung der Obstbäume eine innerörtliche Frischluftentstehungsfläche verloren, die jedoch von geringer Bedeutung für die Durchlüftung und den Temperatenausgleich umliegender Wohnquartiere ist. Die Neuversiegelung kann mittelfristig zu einer Erhöhung der Aufheizung und Wärmeabstrahlung führen. Durch die geplante Ausbildung eines durchgehenden grünen Angers in Kluffern bleibt die Durchgängigkeit der Fläche für die hangabwärts fließende Luft erhalten.

Die Luftqualität wird sich möglicherweise durch die Luftschadstoffe aus dem motorisierten Verkehr der hinzukommenden Bewohner im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung geringfügig verschlechtern.

Der zunehmende Zu- und Abfahrtverkehr verursacht voraussichtlich auf den Erschließungsstraßen, insbesondere an der Einmündung des Traubenwegs in die Markdorfer Straße eine Erhöhung der Schadstoffemissionen, da sich hier eine der Hauptein- und -ausfahrten zum Wohnquartier befindet. Die dortige Verkehrsbelastung wird durch die Schaffung einer weiteren Hauptzufahrt von der Bahnhofstraße sowie einer privaten Zufahrt für das Wohnprojekt der Zieglerschen von der Markdorfer Straße aus minimiert.

Durch geplante Durchgrünung des Gebiets sowie die flächige Dachbegrünung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Kluffern kann die Beeinträchtigung des Lokalklimas minimiert und zur Klimaanpassung im Siedlungsraum beigetragen werden.

Für die Fläche auf Ailinger Gemarkung ergibt sich durch die Änderung eine Verbesserung für das Schutzgut, da die geplanten Bauflächen durch eine offene Fläche unterbrochen werden und somit die Durchlüftung und das Lokalklima weniger beeinträchtigt werden als durch eine geschlossene Bebauung.

5.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der östlichere der beiden Änderungsbereiche auf Klufferner Gemarkung ist charakterisiert durch alte Obstwiesen im zentralen Teil, Ackerflächen und randlicher Einzelhausbebauung mit großen Hausgärten. Trotz seiner leicht hängigen Lage besteht nur im nahen Umfeld des Gebiets ein Sichtbezug zur freien Landschaft. Der Änderungsbereich ist von den Anliegerstraßen, Fußwegen sowie den umliegenden Siedlungsgebieten aus östlicher und teils aus südlicher Richtung einsehbar. Von mehreren Seiten ist

das Gebiet umgeben von Siedlungen oder Intensivobstplantagen. Weiterführende Sichtbezüge bestehen nur punktuell vom höhergelegenen Gelände außerhalb des Plangebiets in Richtung Gehrenberg. Blickbeziehungen in die freie Landschaft sind durch die umliegenden 2 bis 3 m hohen Intensivobstanlagen und Siedlungen stark eingeschränkt.

Der westlichere Änderungsbereich auf Kluftherner Gemarkung wird derzeit als Intensivobstanlage genutzt. Durch die umgebenden Nutzungen sind die Sichtbezüge zur freien Landschaft hin eingeschränkt. Der Änderungsbereich in Ailingen wird ebenfalls als Intensivobstanlage genutzt und ist auf Grund der umgebenden Nutzungen und der Lage vor allem von Westen einsehbar.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Änderungsbereiche haben insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, da einerseits ausgedehnte Obstwiesen und Gehölze als ortsbildprägende Elemente vorhanden sind, sie andererseits von Siedlungen umgeben und nur wenig einsehbar ist. Im Nahbereich ist die Empfindlichkeit hoch, großräumig besteht jedoch nur eine geringe Empfindlichkeit, da keine bedeutsamen weiten Blickbeziehungen bestehen.

Vorbelastung

Optische Vorbelastungen bestehen durch die in den Änderungsbereichen und deren Nachbarschaft vorhandenen Wohnhäusern, Straßen und Wegen. In der Umgebung sind Geschosswohnungs- und Gewerbebauten vorhanden.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Veränderungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben sich durch die Errichtung neuer Baukörper in einem von Gewerbebauten, Geschosswohnungsbau und Ein- und Mehrfamilienhäusern umgebenen Gebiet in Kluffern. Mit der Streuobstwiese geht eine ortsbildprägende Struktur mit geringer Fernwirkung verloren.

Eine relevante Minimierungsmaßnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Ortsbild ist Höhenstaffelung der Gebäude in Anpassung an den Geländeverlauf sowie die angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Zur Begrenzung der möglichen Gebäudehöhen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die sich am angrenzenden Gebäudebestand sowie der bestehenden Topographie orientiert. So sind nur in den tiefgelegenen Bereichen an der Markdorfer Straße Firsthöhen von bis zu 15 m zulässig. Im restlichen Gelände werden die Firsthöhen auf 10,5 m beschränkt.

Durch die Änderung der Nutzung in Ailingen von einer durchgehenden Baufläche hin zu einer durch einen Grünstreifen unterbrochene, aufgelockerte Bebauung kann eine Verbesserung für das Schutzgut bestehen.

5.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Sachgüter bilden die Gebäude und Infrastrukturanlagen innerhalb der Änderungsbereiche, welche Bestandsschutz genießen.

Östlicher Änderungsbereich auf Klufftherner Gemarkung: Der westliche Teil des Plangebiets wird als Obstwiese, der östliche Teil als Acker landwirtschaftlich genutzt. Durch die Überbauung gehen sehr fruchtbare Böden (Ackerzahl 60-74) verloren, die als gute bis sehr gute landwirtschaftliche Flur (Vorrangflur 1) eingestuft sind. Tatsächlich als Ackerland genutzt und noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind hingegen nur rd. 6.600 m². Im westlichen Änderungsbereich gehen ebenfalls Flächen

für den Anbau verloren. Durch die Rücknahme der Baufläche auf Ailingen Gemarkung können jedoch die Ackerflächen in diesem Bereich erhalten bleiben.

5.2.9 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Es sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Landschaftsbild sowie Pflanzen/ Biotope und Tiere zu erwarten.

Die Rodung einer strukturreichen, alten Streuobstwiese führt im östlicheren Änderungsbereich auf Klufferner Gemarkung zu einer Veränderung des lokalen Ortsbildes, zum Lebensraumverlust für Pflanzen- und Tierarten sowie zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anwohner.

Die Überbauung von Freiflächen am Siedlungsrand führt zur Veränderung von Blickbeziehungen und mindert den Erholungswert der Landschaft für die lokale Bevölkerung. Für die Schutzgüter ist durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

Sekundärwirkungen: Die Fortsetzung der Wohnbaufläche in Richtung Nordwesten im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs Gesamtgebiet Lachenäcker und damit eine Ausdehnung der Wohnbebauung in bisher unbebaute Gebiete wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes befördert.

Die vorgesehene Rodung und Überbauung der überalterten Streuobstwiese, die als Lebensraum für geschützte Arten dient, führte zur dauerhaften Sicherung und Aufwertung einer im Bestand bedrohten Streuobstwiese im Umfeld (positive Sekundärwirkung).

Für die Fläche auf Ailingen Gemarkung ergeben sich durch die Planung keine Änderungen, da der status quo beibehalten wird.

5.3 Prognose der Entwicklung im Plangebiet

5.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum einen die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 746 aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet. Zum anderen wird eine wohnbauliche Entwicklung eines Bereiches südwestlich des Hohen Weges ermöglicht. Zudem wird auf Ailingen Gemarkung eine geplante Wohnbaufläche in Zukunft entsprechend der realen Nutzung wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird sich die Umwelt wie folgt entwickeln:

Die Realisierung des Bebauungsplans „Lachenäcker Erweiterung Ost“ und die perspektivische Bebauung des westlicheren Änderungsbereiches entlang des Hohen Weges führt zu einer grundlegenden und dauerhaften Überformung der bisher unbebauten Flächen mit all ihren Funktionen. Bei Durchführung der Planung werden sich die oben genannten Auswirkungen auf die Umweltbelange einstellen.

Am erheblichsten stellt sich der dauerhafte Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Überbauung der artenschutzfachlich bedeutsamen Streuobstwiese dar. Mit dem alten Streuobstbestand gehen hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Im Gegenzug wurde eine überalterte, private Streuobstwiese, die voraussichtlich mittel- bis langfristig aufgrund mangelnder Nutzung gerodet worden wäre, durch die Stadt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gesichert und durch Pflege und Nachpflanzungen als Lebensraum erhalten und aufgewertet.

Für die Fläche auf Ailingen Gemarkung ergeben sich durch die Planung keine Änderungen, da der status quo beibehalten wird.

5.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde der bestehende Flächennutzungsplan nicht geändert und die Zieldarstellung gemischte Baufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft und geplante Wohnbaufläche bliebe bestehen.

Insofern würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Ackerflächen bzw. Intensivobstflächen in allen drei Änderungsbereichen weitergeführt.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 707 „Lachenäcker“ könnte ein Wohngebiet entwickelt werden. Die stark überalterte Streuobstwiese mit ihren totholz- und höhlenreichen, mit Efeu überwucherten Bäumen ist zwar derzeit aus artenschutzfachlicher Sicht noch von hoher Bedeutung, würden jedoch ohne Pflege mittelfristig absterben und als Lebensraum verloren gehen. Nur bei einer entsprechenden raschen Erstpflanzung und Nachpflanzung von jungen Obstbäumen könnte die Fläche als Teil des Streuobstgürtels um Kluffern sowie langfristig als Lebensraum für wertgebende Tierarten erhalten bleiben. Die Zersplitterung der Siedlungsteile in Kluffern bliebe bestehen. Der lokale Bedarf an Wohnungen müsste auf anderen Flächen im Stadtgebiet Friedrichshafen gedeckt werden, welche möglicherweise städtebaulich und landschaftlich weniger geeignet sind. Der Änderungsbereich in Ailingen kann als mögliche Wohnbaufläche entwickelt werden.

5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemarkung Kluffern: Da im östlichen Änderungsbereich bereits eine Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgt ist und lediglich die geplante Nutzungsart von geplanter Mischbaufläche in geplante Wohnbaufläche bzw. bestehender gewerblicher Baufläche in bestehende Mischbaufläche geändert wird, kann für die vorgenannten Nutzungsänderungen eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung entfallen. Die geplante Bebauung bindet gemäß Flächennutzungsplan das exponiert liegende Baugebiet Lachenäcker an den Siedlungsbereich Kluffern an und verknüpft das Zentrum mit den Teilbereichen des Siedlungskörpers im Osten Klufferns. Da bereits eine Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgt ist, kann eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung entfallen. Eine Erschließung der Neubaufläche ist über die umliegenden Straßen gewährleistet. Zu betonen ist die gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes (Bahnhof Kluffern), welche an Alternativstandorten deutlich schlechter wäre. Im südwestlichen Änderungsbereich kann ebenfalls eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung entfallen. Der als bestehende Wohnbaufläche dargestellte Bereich ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die in der nordwestlichen Weiterführung dargestellte geplante Wohnbaufläche stellt lediglich den im vom Gemeinderat zur Kenntnis genommenen Entwurf des Workshopverfahrens geplanten Lückenschluss entlang des Hohen Weges in Richtung einer weiteren geplanten Wohnbaufläche dar. Alternativen für diesen Lückenschluss bestehen aufgrund der Standortgebundenheit der beabsichtigten Planungsmaßnahme nicht. Aus dem gleichen Grund ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als zwingend und alternativlos zu betrachten. Flächensparende Bauweisen sind durch die Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser, sowie dem für das allgemeine Wohngebiet höchstmöglichem Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Gemarkung Ailingen: Bei der Änderung auf der Gemarkung Ailingen handelt es sich lediglich um eine Flächenkompensation. Hier entfällt im Gegenzug für die Änderung der geplanten gemischten Baufläche in eine geplante Wohnbaufläche, sowie die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche ein bisher als geplante Wohnbaufläche dargestellter Teilbereich und wird entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Letztlich entscheidend bei der Auswahl der Fläche ist die nicht gegebene Verfügbarkeit der Fläche für eine bauplanungsrechtliche Entwicklung als Wohngebiet.

5.5 Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf drei Teilbereiche auf der Gemarkung Kluffern und auf der Gemarkung Ailingen.

Zu den Änderungen auf der Gemarkung Kluffern: Der östliche der beiden Änderungsbereiche umfasst im Wesentlichen eine geplante Mischbaufläche sowie eine bestehende angrenzende gewerbliche Baufläche, auf der mittlerweile eine Umnutzung stattgefunden hat. Die im Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ vorgesehene Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist nicht aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Mit dem südwestlichen der beiden Änderungsbereiche wird zum einen die bestehende Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 707 in den Flächennutzungsplan übertragen, zum anderen werden für die gem. Ergebnis des Workshopverfahrens vorgesehene Bebauung südwestlich des Hohen Weges im zweiten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung des Bereiches „Lachenäcker“ die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen, d.h. die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche, geschaffen.

Die Notwendigkeit für die Änderung auf der Gemarkung Ailingen südwestlich der Ortslage Ailingen ergibt sich aus der erforderlichen Flächenkompensation für die Darstellung von geplanten Wohnbauflächen in den beiden Änderungsbereichen der Gemarkung Kluffern.

Die Planung verursacht folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch: Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung oder die Erholungs- und Freizeitfunktion der Umgebung zu erwarten. Während der Bauphase ist im direkten Umfeld mit zeitlich begrenzten erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung zu rechnen. Durch die Entwicklung des Wohngebiets ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens v.a. auf der Markdorfer Straße, dem Traubenweg sowie nachrangig auch auf den Anliegerstraßen zu rechnen. Eine Zunahme der Belastung durch Lärm, Staub und Luftschadstoffen sowie eine damit verbundene Beeinträchtigung der Wohnfunktion im engeren Umfeld ist nicht auszuschließen. Zwischen angrenzenden Intensivobstanlagen und geplanten Wohnnutzungen werden auf Bebauungsplanebene ausreichende Immissionsschutzabstände eingehalten, um Gesundheitsgefährdungen durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus den umgebenden Intensivobstplantagen zu vermeiden. Dennoch können betriebsbedingte landwirtschaftliche Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche, Abgase aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die Anwohner des zukünftigen Wohngebiets einwirken. Die Überbauung der Streuobstwiese führt zu

einer leichten Verschlechterung der Wohnumfeldsituation für die derzeitigen Anwohner durch Verlust von Freiräumen und lokalklimatischen Ausgleichsflächen. Die Anliegerstraßen werden zum Schutz der Anwohner als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Es wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zum Schutz vor Lärmimmissionen aus der angrenzenden Schlosserei muss im nördlichen Teil des Plangebiets eine Lärmschutzwand errichtet werden. Zudem sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden nahe der Markdorfer Straße sowie eine abendliche/nächtliche Beschränkung der Nutzungszeiten des südlichen Parkplatzes am Gewerbepark notwendig. Mit einer erheblichen, gesundheitsgefährdenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist auf den bestehenden umliegenden Straßen insgesamt nicht zu rechnen.

- Schutzgut Pflanzen / Biotop: Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 746 werden umfangreiche Rodungen notwendig sein. Es handelt sich zumeist um überalterte Streuobsthochstämme sowie um ältere Halbstämme. Mit den extensiv genutzten Obstwiesen, Hochstaudenfluren und einem Entwässerungsgraben gehen hochwertige Biotoptypen verloren. Die Überbauung der Ackerfläche ist hingegen von geringer Erheblichkeit. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes und mangelnder Vitalität der Obstbäume können keine Bäume innerhalb des späteren Wohnquartiers zum Erhalt festgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auf den privaten und öffentlichen Grundstücken Ersatz-Pflanzungen heimischer Laubbäume vorgesehen. Somit werden in den Hausgärten und Grünanlagen neue Biotopstrukturen geschaffen. Durch die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und entlang der Anliegerstraßen wird das Gebiet durchgrünt und neue Biotopstrukturen geschaffen.
- Schutzgut Tiere / Artenschutz: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung für den östlichen Änderungsbereich in Kluffern erstellt. Die strukturreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese mit ihren höhlen- und totholzreichen Bäumen stellt ein Bruthabitat für mehrere wertgebende Vogelarten, wie den streng geschützten Grünspecht, sowie ein bedeutsames Jagdgebiet für die vier vorkommenden Fledermausarten dar. Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Reptilien- oder Amphibienarten ergaben sich nicht. Um das Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Rodung des Streuobstbestandes zu vermeiden sowie zum langfristigen Erhalt der Populationen wurde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ein pflegebedürftiger Streuobstbestand im Umfeld gesichert und aufgewertet. Es wurden Ersatznistmöglichkeiten für die im Gebiet brütenden Vogelarten geschaffen und Fledermauskästen installiert. Durch Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme sowie der artenschutzfachlich relevanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Amphibien, Reptilien sowie Wirbellose durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

- **Schutzgüter Boden und Fläche:** Durch die Realisierung der Änderung und des Bebauungsplans ergeben sich durch Überbauung und Bodenversiegelung von ca. 1,82 ha in Kluffern erhebliche Beeinträchtigungen hochwertiger Böden. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen vollständig verloren. Durch die Erdbewegungen im Rahmen der Bautätigkeiten wird der Aufbau der Bodenschichten gestört, so dass davon auszugehen ist, dass auch die nichtversiegelten Böden in ihrer Struktur verändert werden. Die rd. 31.100 m² große Fläche ist von drei Seiten von Siedlungen und Straßen umgeben und besitzt neben ihrer Funktion für die Landwirtschaft eine hohe lokale Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Wohnumfeld der angrenzenden Wohnsiedlungen. Wichtige Flächen mit regionaler Bedeutung oder mit besonderer Funktion für Natur und Landschaftshaushalt gehen nicht verloren. Die Fläche liegt nicht im Außenbereich, sondern innerorts und grenzt unmittelbar an Wohnsiedlungen bzw. Straßen. Weite, durch Straßen und Siedlungen unzerschnittene Flächen sind nicht betroffen. Die Umsetzung des Vorhabens trägt nicht zur Zersiedelung bei. Infolge der Planung werden rd. 6.600 m² der landwirtschaftlichen Ackernutzung entzogen. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung v.a. daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Wohnbedarf gegenüber.
- **Schutzgut Wasser:** Eine Gefährdung des Grundwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate sind nicht zu erwarten. Die anfallenden Niederschlagswässer werden im Gebiet des Bebauungsplanes versickert und somit in den natürlichen Wasserhaushalt zurückgeführt. Das Gebiet wird von einem kleinen Entwässerungsgraben gequert. Dieser wird in die Retentionsanlagen integriert.
- **Schutzgut Klima/ Luft:** Durch die Rodung der Obstbäume in Kluffern geht eine innerörtliche Frischluftentstehungsfläche verloren, die jedoch von geringer Bedeutung für die Durchlüftung und den Temperatenausgleich umliegender Wohnquartiere ist. Für das Schutzgut Klima sind Beeinträchtigungen hinsichtlich zusätzlicher Schadstoffemissionen aus dem Verkehr sowie einer erhöhten Wärmeabstrahlung der befestigten Flächen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend minimiert.
- **Schutzgut Landschaftsbild:** Veränderungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben sich durch die Errichtung neuer Baukörper in Kluffern in einem von Gewerbebauten, Geschosswohnungsbau und Ein- und Mehrfamilienhäusern umgebenen Gebiet. Mit der Streuobstwiese geht eine ortsbildprägende Struktur mit geringer Fernwirkung verloren. Durch die Höhenstaffelung der Gebäude in Anpassung an den Geländeverlauf sowie die angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebiets werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Sachgüter bilden die Gebäude und Infrastrukturanlagen im Plangebiet, welche Bestandsschutz genießen, sowie die land-

wirtschaftlichen Ackerflächen. Durch die Überbauung gehen auf 6.600 m² fruchtbare Ackerböden in Kluffern verloren, die als gute bis sehr gute landwirtschaftliche Flur (Vorrangflur 1) eingestuft sind und bisher noch nicht überplant sind. Weiterhin gehen perspektivisch ca. 8.500 m² Intensivobstanlage verloren. Archäologische Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

- Schutzgebiete: Es befinden sich keine Natur-, Landschafts-, Wasser-, Waldschutzgebiete, europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) oder nach § 33 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotop innerhalb der Änderungsbereiche oder seiner unmittelbaren Umgebung. Angrenzend an den Änderungsbereich auf Ailingen Gemarkung befindet sich das Biotop „Hecke am Tobelbach westlich Ailingen“, welches jedoch durch den Entfall der geplanten Wohnbaufläche nicht negativ beeinträchtigt wird.

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 746 sind umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, siehe hierzu Bebauungsplan Nr. 746, sowie dazugehörigen Umweltbericht.

Mit der Durchführung der beschriebenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft in vollem Umfang ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind gemäß der artenschutzfachlichen Prüfung bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen

SU-PL-FN / Lo 08.11.2019

SU-LU-FN / Hä 08.11.2019