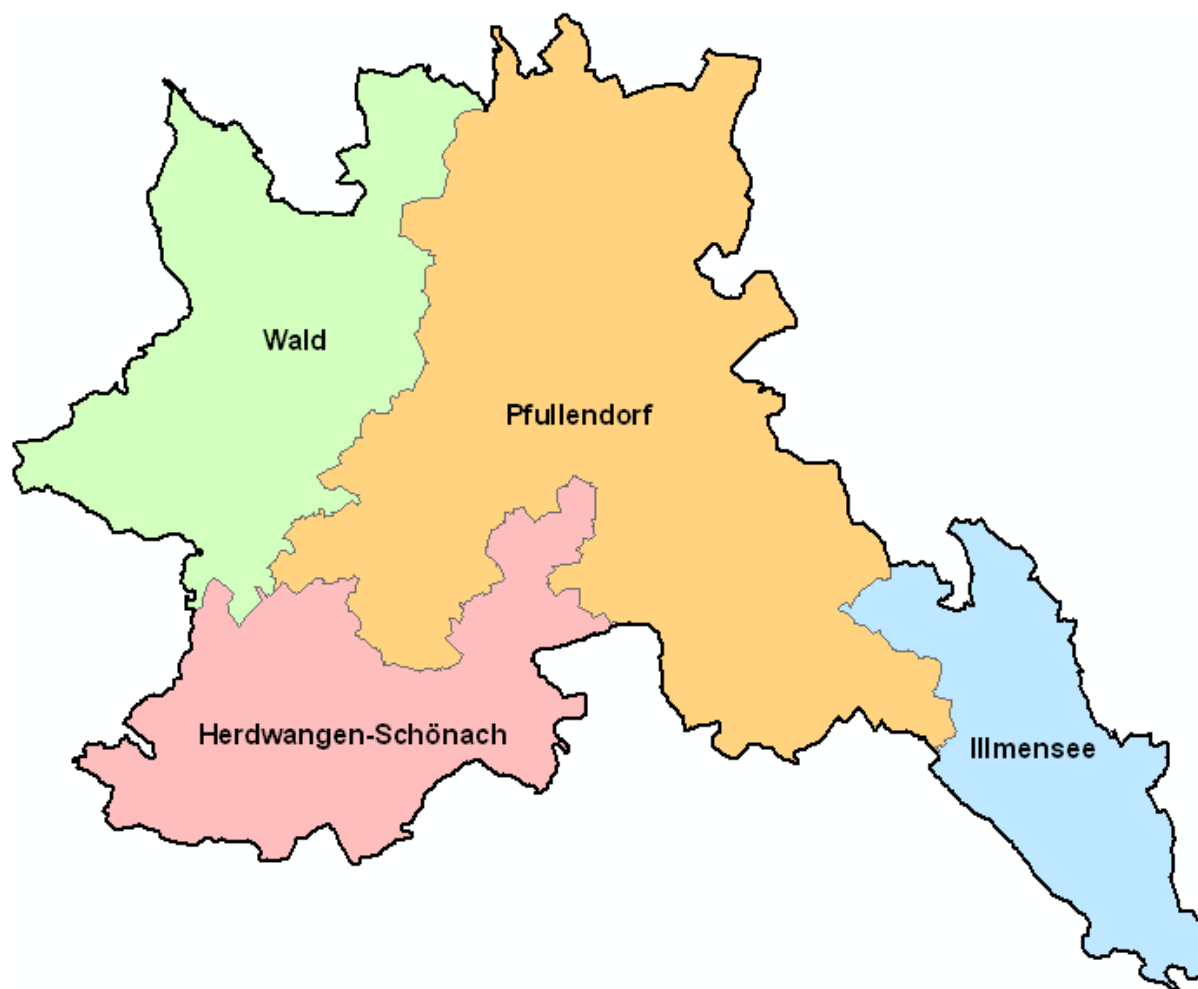


1. Änderung des Flächennutzungsplans Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf
Herdwangen - Schönach - Illmensee - Pfullendorf - Wald



Zusammenfassende Erklärung

Vorabzug
23.05.2017

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGE	4
2	PRÜFGEGENSTAND	4
2.1	Änderungen im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.....	4
2.2	Herausnahme / Flächenaufnahme / Umwidmung	5
2.3	Bestandsanpassungen / Berichtigungen.....	5
3	VERFAHRENSABLAUF	7
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	8
5	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	9
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung	9
5.2	Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung	10
5.3	Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf gemäß § 6 BauGB.....	10

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.

2 PRÜFGEGENSTAND

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf – Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald hat in öffentlicher Sitzung vom 16.05.2017 in der vorliegenden Form die 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) 2010 mit teilsektoraler Fortschreibung Gewerbe 2025 rechtswirksam mit Veröffentlichung am beschlossen.

Die 1. Änderung betrifft nachfolgende Bereiche auf den Gemarkungsflächen der Stadt Pfullendorf, der Gemeinde Herdwangen-Schönach, der Gemeinde Illmensee und der Gemeinde Wald.

2.1 Änderungen im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan "Theuerbach-Mittlerer Weg, 2. Änderung"

- Umwidmung von Grünfläche in Gewerbefläche im Bereich Kramer ca. 1,8 ha
- Ergänzung der Gewerbefläche im Bereich Autohaus Bihl ca. 0,8 ha

Gemeinde Herdwangen-Schönach

Bebauungsplan „Forschungsanlage Agrophotovoltaik“

- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ im Weiler Heggelbach ca. 1,3 ha

Bebauungsplan „Sportplatz Herdwangen“

- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ ca. 3,3 ha

Gemeinde Illmensee

Bebauungsplan „Sondergebiet Bioenergie Illmensee“

- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ für die Erweiterung einer bestehenden Biogasanlage südwestlich der Ortslage Illmensee ca. 2,6 ha

VEP „Sondergebiet Berggasthaus Höchsten“

- Gemeinde Illmensee Sonderbaufläche (Bestand) „Berggasthof Höchsten“ mit der Zweckbestimmung „Gaststätte / Hotel“

2.2 Herausnahme / Flächenaufnahme / Umwidmung

Pfullendorf

- Herausnahme Wohnbaufläche „Breitle“ (Großstadelhofen) ca. 1,3 ha
- Neuaufnahme Wohnbaufläche „Bildäcker“ (Großstadelhofen) ca. 1,3 ha

Herdwangen-Schönach

- Herausnahme Wohnbaufläche „Öschle“ (Herdwangen) ca. 0,9 ha
- Herausnahme „Buschhorn“ (Herdwangen) ca. 1,0 ha
- Neuaufnahme Wohnbaufläche „Salen“ (Herdwangen) ca. 1,5 ha
- Plus Erweiterung „Salen“ (Herdwangen) ca. 1,0 ha
- Neuaufnahme Wohnbaufläche „Unterer Letten“ (Großschönach) ca. 2,0 ha

Illmensee

- Umwidmung der östlichen Teilfläche der Mischbaufläche „Hauptstraße / Reuteweg“ in eine Wohnbaufläche ca. 1,2 ha
- Umwidmung der westlichen Teilfläche der Mischbaufläche „Hauptstraße / Reuteweg“ in eine Gewerbefläche ca. 1,2 ha
- Neuaufnahme Mischbaufläche „Im Ösch“ ca. 0,3 ha
- Herausnahme Mischbaufläche „Hauptstr. / Reuteweg“ ca. 0,3 ha

Wald

- Neuaufnahme Wohnbaufläche „Sägeweierwiesen“ (Wald) ca. 0,4 ha
- Herausnahme nördl. Teilfläche Wohnbaufläche „Haldenesch II“ (Hippetsweiler) ca. 0,4 ha

2.3 Bestandsanpassungen / Berichtigungen

Herdwangen - Schönach

Herdwangen

- Wohnbaufläche „An der Bundesstraße“ ca. 1,7 ha
- Wohnbaufläche „Buschhorn“ (Teilfläche) ca. 0,6 ha
- Wohnbaufläche „Buschhorn VII“ ca. 0,8 ha
- B-Plan „Steinrennen“

Großschönach

- Wohnbaufläche „Mittlerer Letten“ (Teilfläche) ca. 1,0 ha
- Unterer Letten - Innenbereich

Illmensee

Illmensee

- Gewerbefläche „Im Ösch IIb“ (> 80 % belegt) ca. 4,2 ha
- Mischbaufläche „Im Ösch“ (Fläche von 2 Betriebsleiterwohnungen) ca. 0,4 ha

Ruschweiler

- Wohnbaufläche „Im Grund III“ (Ruschweiler) ca. 2,4 ha

- Mischbaufläche „Ortsmitte“ (Ruschweiler) ca. 0,8 ha

Pfullendorf

Großstadelhofen

- Wohnbaufläche „Kleinösch/Steinäcker“ ca. 1,2 ha

Wald

- Wohnbaufläche „Annenesch IV“ (Kernort Wald) ca. 1,2 ha
- Wohnbaufläche „Schafbrühl Süd“ (Kernort Wald) ca. 0,6 ha
- Anpassung der Abgrenzung der Wohnbaufläche „Hürsten II“ an den Geltungsbereich des B_Plans „Hürsten II“

3 VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte		Datum
Aufstellungsbeschluss durch die VVG Pfullendorf	§ 2 (1) BauGB	28.07.2015 / 10.05.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 (1) BauGB	25.05.2016
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 3 (1) BauGB, § 4 (2) BauGB	10.05.2016
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	25.05.2016.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Ö)	§ 3 (1) BauGB	13.06. bis 01.07.2016
Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)	§ 4 (2) BauGB	31.05. bis 04.07.2016
Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB,	14.12.2016
Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit Stadt Pfullendorf, Gemeinde Herdwangen-Schönach, Gemeinde Wald; Gemeinde Illmensee	§ 3 (2) BauGB	11.01.2017 12.01.2017 13.01.2017 09.03.2017
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit Stadt Pfullendorf, Gemeinde Herdwangen-Schönach, Gemeinde Wald; Gemeinde Illmensee	§ 3 (2) BauGB,	23.01.2017 bis 24.02.2017; 17.03.2017 bis 18.04.2017
Information der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB	21.12.2016
Feststellungsbeschluss durch die VVG Pfullendorf		16.05.2017
Vorlage an die Genehmigungsbehörde	§ 6 (1) BauGB	__.:__.:____
Genehmigung durch das Landratsamt Sigmaringen	§ 6 (1-4) BauGB	__.:__.:____
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Genehmigung	§ 6 (5) BauGB	__.:__.:____

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgende Tabelle stellt die neu aufgenommenen Planflächen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

Fläche	Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebauung)								
	Mensch, Wohnumfeld, Erholung	Boden	Wasser	Klima	Tiere + Pflanzen	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und Sachgüter	Gesamtbewertung	
Herdwangen-Schönach									
„Salen“ (Herdwangen) (W / 2,5 ha)	mittel	mittel- hoch	gering	mittel	mittel	mittel	-	mittel	
„Unterer Letten“ Großschönach (W / 2,0 ha)	mittel	mittel	gering	mittel	hoch	mittel	-	mittel	
„Sportplatz Herdwangen“ (Herdwangen (S / 3,3 ha)	gering	mittel	gering	mittel	gering	gering	-	gering	
Illmensee									
„Im Ösch“ (M / 0,3 ha)	gering	mittel	gering	gering	mittel	gering	-	gering	
Sonderbaufläche „Bioenergie Illmensee“ (S / 2,6 ha)	gering	mittel	gering	gering	gering	gering	-	gering	
Pfullendorf									
„Bildäcker“ (Großstadelhofen) (W / 1,3 ha)	gering	hoch	gering	gering	hoch	mittel	-	mittel	
Kramererweiterung (Pfullendorf) (G / 1,8 ha)	gering	mittel	mittel	gering	mittel	gering	-	mittel	
Erweiterung Bihl (Pfullendorf) (G / 0,8 ha)	gering	mittel	mittel	gering	gering	gering	-	gering	
Wald									
„Sägeweiherwiesen“ (Wald) (W / 0,4 ha)	gering	mittel	mittel	gering	gering	gering	-	gering	

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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Schreiben von privater Seite eingegangen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

▪ **Regierungspräsidium - Raumordnung**

- Herdwangen-Schönach: Im Bereich der Sonderbaufläche „Sportplatz Herdwangen“ wird auf eine städtebaulich unerwünschte bandartige Siedlungsentwicklung hingewiesen. Die Abgrenzung der Sonderbaufläche wird im Entwurf auf den Geltungsbereich des B.Plans reduziert.
- Illmensee: Aufgrund der noch verfügbaren Flächenpotenziale kann im Änderungsverfahren nur einem flächenneutralen Tausch zugestimmt werden, daher wird im Entwurf die Mischbaufläche „Hauptstraße/ Reuteweg“ zu gleichen Teilen in Gewerbe und Wohnbaufläche umgewandelt, jeweils 1,2 ha. Als Puffer verbleiben in der Mitte 0,7 ha. Entlang der Landesstraße werden 0,3 ha herausgenommen als Tausch für die neu aufgenommene Mischbaufläche „Im Ösch“.
- Es wird auf die Lage der Sonderbaufläche „Berggasthof Höchsten“, Illmensee innerhalb des im Regionalplan festgelegten Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8 das Deggenhausertal hingewiesen. Das Zielabweichungsverfahren und das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurden von den Gemeinden Illmensee und Deggenhausertal beantragt und die Abgrenzung der Sonderbaufläche wird im nördlichen Bereich entsprechend der neuen Abgrenzung für das Landschaftsschutzgebiet und des schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege neu abgegrenzt.
- Pfullendorf: Belange des Forsts: Es wird auf die Einhaltung des Waldabstands bei der Gewerbeerweiterung Kramer hingewiesen. Dieser Hinweis wird in den Steckbrief zur Fläche mit aufgenommen.
- Wald: Vor dem Hintergrund des noch verfügbaren Flächenpotenzials kann im Änderungsverfahren nur einem flächenneutralen Tausch zugestimmt werden, daher wird als Flächentausch für die Neuausweisung „Sägeweiherwiesen“ im nördlichen Bereich der Wohnbaufläche „Haldenesch II“ in Hippetseiler eine Fläche von ca. 0,4 ha herausgenommen.
- Belange des Straßenbaus: Es wird darauf hingewiesen, dass die Ortsumfahrung L 194 Pfullendorf zwischen Aach Linz – L 456 BA III nach derzeitigem Stand (Entwurf) der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes (GVP-BW 2013) nicht mehr im Maßnahmenplan enthalten ist. Dennoch wird die Ortsumfahrung L194 im Flächennutzungsplan beibehalten.

▪ **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**

- Herdwangen-Schönach: Bei der Wohnbaufläche „Unterer Letten“ wird auf die Nähe zum schutzbedürftigen Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe als zu beachtendes Ziel der Raumordnung hingewiesen. Im Steckbrief zur Wohnbaufläche „Unterer Letten“ im Umweltbericht, Kap. 4.3.2. wird der Hinweis aufgenommen, „dass auch mit verbindlicher Bauleitplanung, der Fortbestand des Abbaubetriebes gewährleistet sein muss.“

- Illmensee. Bei der Sonderbaufläche „Bioenergie Illmensee“ wird auf bereits vorhandene Immissionen aus der Bestandsanlage hingewiesen. In der Begründung wird der Hinweis mitaufgenommen, dass in der verbindlichen Bauleitplanung ein Immissionsschutzgutachten erforderlich wird.
- Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums weist der Regionalverband auf die Lage der Sonderbaufläche „Berggasthof Höchsten“ im „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ hin. Die Gemeinden Illmensee und Deggenhauserthal haben daher eine Zielabweichung beantragt.
- Wald: Es wird auf Flächenreserven hingewiesen. Daher wird im Entwurf die nördliche Teilfläche der Wohnbaufläche „Haldenesch II“ im Ortsteil Hippetsweiler mit ca. 0,4 ha herausgenommen.

▪ **Landratsamt Sigmaringen**

- Verschiedene Hinweise zu Abwasser, Grundwasserschutz und Abfall wurden in die Begründung als neues Kapitel „Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung“ aufgenommen und festgehalten
- Fachbereich Straßenbau: Es wird darauf hingewiesen, dass die äußere verkehrliche Erschließung nicht immer klar erkennbar ist. Im Umweltbericht wird unter „Städtebaulicher Bewertung / Erschließung / Infrastruktur“ die verkehrliche Erschließung beschrieben und es werden noch weitere Hinweise von Seiten der Behörde zu einzelnen Flächen mit aufgenommen. Da es teilweise mehrere Lösungen einer verkehrlichen Erschließung gibt, die erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert wird, wird von einer Darstellung der äußeren Erschließung mit Pfeilsymbolen im Plan abgesehen.

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

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB, ging eine Stellungnahme zur Wohnbaufläche „Unterer Letten“ in Großschönach ein. Es wurde auf mögliche Immissionen im Rahmen des genehmigten Abbaus der Tongrube hingewiesen. Entsprechende Untersuchungen / Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

▪ **Regierungspräsidium - Raumordnung**

- Mit Entscheidung vom 18.04.2017 hat das RP das Zielabweichungsverfahren im Bereich der Sonderbaufläche „Berggasthof Höchsten“, Illmensee zugelassen.

Alle weiteren Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen bzw. hatten keine Auswirkung auf die inhaltliche Darstellung.

5.3 Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf gemäß § 6 BauGB

Die vom Gemeinsamen Ausschuss der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf – Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald am 16.05.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossene 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am xx.xx.2017 vom Landratsamt Sigmaringen (Aktenzeichen: xxxxxxxxxxxxxxx) gemäß § 6 BauGB genehmigt.