



## **Sitzungsvorlage 2023/297**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Sebastian Hagedorn

Stand: 24.10.2023

Beteiligung:

Az.

Büro Sieber Consult  
Gemeinde Baienfurt, Fr. Lenkeit

### **66. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Köpfingen Nord" - Änderungs- und Aufstellungsbeschluss**

<b>Beschlussvorschlag:</b>
----------------------------

1. Der Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, rechts-wirksam seit 01.04.1995, wird in folgendem Teilbereich geändert:

66. Teiländerung im Gebiet "Köpfingen Nord" auf Markung Baienfurt

Der räumliche Geltungsbereich der 66. Teiländerung ist entsprechend den Lageplanaus-schnitt der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GWP im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 01.11.2023 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 66. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 66. Teiländerung des Flächennutzungspla-nes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

### **1. Vorgang**

Die Gemeinde Baienfurt beabsichtigt im Nordosten des Ortsteiles Köpfingen einen Bebauungsplan zur Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Geltungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,22 ha auf und grenzt im Osten und Süden an die vorhandene Wohnbebauung an sowie im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung**

Der Bebauungsplan "Köpfingen Erweiterung III" dient einer sinnvollen Weiterentwicklung des Dorfgebietes.

Die Flächen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hinzu kommen im Geltungsbereich noch nachrichtliche Übernahmen eines Biotops sowie einer 20kV-Leitung. Angrenzend befinden sich Mischbauflächen und weitere Flächen für die Landwirtschaft.

Von Seiten der Flächennutzungsplanung wird für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Mischbaufläche vorgesehen.

### **3. Zusammenfassung der Fachbelange und deren Bewertung**

Die Fachbelange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Teiländerungsverfahrens ermittelt. Diese sind im weiteren Verfahren noch zu präzisieren und mit den Fachbehörden abzustimmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds. Zudem kann dieser Bereich als ein Bestandteil der großen zusammenhängenden **Streuobstwiese** im Norden betrachtet werden und ist somit nach § 33a NatSchG BW geschützt. Es wurde daher ein Antrag auf Umwandlungsgenehmigung ausgearbeitet und der unteren Naturschutzbehörde gesendet.

Die nächstgelegenen **Biotope** verlaufen an den südlichen und westlichen Rändern des Ortsteiles Köpfingen: 180 m südwestlich "Feldgehölz Köpfingen", 250 m südlich "Feldhecke II Köpfingen", 355 m südlich "Feldhecken I Köpfingen", 275 m westlich "Köpfinger Bach mit Feldgehölz". Darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld zahlreiche weitere Biotope. Eine Auswirkung auf die Biotope ist nicht erkennbar.

Das nächstgelegene **FFH-Gebiet** "Altdorfer Wald" befindet sich in 1,15 km Entfernung. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes aufgrund der Entfernung sowie der bestehenden Vorbelastung ausgeschlossen werden können und deshalb keine FFH-Vorprüfung erforderlich ist.

Auf das Plangebiet wirken die **Gewerbelärm sowie Geruchsimmissionen** der östlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen ein. Aufgrund der vorherrschenden Westwinde liegt das Plangebiet im Ausbreitungsbereich der Geruchsimmissionen der westlich gelegenen Hofstelle (v.a. Güllegrube und Fahrsilos).

#### **4. Planungsziele**

Das Planungsziel ist die Umwandlung der 'Fläche für die Landwirtschaft' in ein Mischgebiet, um die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung im Rahmen eines Dorfgebietes zu schaffen. Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 01.11.2023 mit Darstellung der künftigen Fassung.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Die Umsetzung der Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für den Gemeindeverband Mittleres Schusental.

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Lageplan 66. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Köpfingen Nord" auf Markung Baienfurt, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 01.11.2023