

### zur 57. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 im Gebiet "Fischerareal" auf Markung Baidt

#### 1. Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integrierter sektoraler Fortschreibung Gewerbeflächen + Verkehr vom 11.12.2004 ist innerhalb des Änderungsbereiches Grünfläche dargestellt.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich wird gemäß eingezeichneter Verfahrensgrenze im Lageplan M 1:10.000 vom 20.06.2018 begrenzt:

Im Norden	durch die Verkehrsfläche der Marsweiler Straße und den Sulzmoosbach,
im Osten	durch die Darstellung der (geplanten) Mischbauflächen entlang der Küferstraße,
im Süden	durch das Gelände von Bauhof und Feuerwehr an der Ziegeleistraße,
und im Westen	durch die Kreisstraße 7951.

#### 3. Erfordernis und Zielsetzung

Die Flächennutzungsplan-Teiländerung dient der Arrondierung der Mischbaufläche, um die Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbebauung und der einzelhandelsfokussierten Aufwertung des Ortszentrums im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen. Somit kann ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Baidt geleistet werden. Gleichzeitig soll durch die Darstellung von geplanter Mischbaufläche im westlichen Planbereich auch der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen für die einzelhandelsfokussierte Aufwertung des Ortszentrums Rechnung getragen werden, welche als Puffer zwischen den Verkehrslärm-Immissionen der anschließenden Kreisstraße und der zukünftig dahinter liegenden Wohnnutzung dienen.

Die auf der - entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan genutzten - Grünfläche geplante Mischbaufläche schließt im Osten an den bestehenden Sied-

lungsbereich der Baidter Ortsmitte an. Lediglich im Bereich des Sulzmoosbachs, welcher im Zuge der Gesamtmaßnahme in ein naturnahes Bachbett verlegt und in die verbindliche Bauleitplanung integriert werden soll, verbleibt weiterhin die Grünflächendarstellung. Diese bildet zusammen mit der von Süden entlang der Kreisstraße kommenden Grünflächendarstellung den Abschluss der weiter nach Westen führenden Freiraumachse und dient ebenso der Ortsrandeingrünung.

Durch das Teiländerungsverfahren wird eine Fläche von ca. 1,2 ha, die bisher als Grünfläche dargestellt ist, durch geplante Mischbauflächen überplant.

Die Teiländerung kann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden, da die als Mischbauflächen auszuweisenden Flächen direkt an bestehende Mischbauflächen angrenzen. Die umzuwandelnden Grünflächen im Ortszentrum mit guter Verkehrsanbindung erscheinen als geradezu prädestiniert dafür, im Zuge der Umwandlung zu Mischbauflächen zur einzelhandelsfokussierten Aufwertung des Ortes sowie der Schaffung weiterer Wohnbebauung genutzt zu werden. Die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen zum Wohnen ist im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu gewährleisten. Insgesamt ist eine Entwicklung im zentrumsnahen Bereich in der beschriebenen Form Erschließungen am Ortsrand mit weiterem Flächenverbrauch vorzuziehen. Der vorgesehene Umfang der Bebauung ist städtebaulich verträglich.

#### **4. Parallelverfahren Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal"**

Parallel zum Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird das Bebauungsplanverfahren "Mischgebiet Fischerareal" durchgeführt. Der Auslegungsbeschluss wird vom Gemeinderat der Gemeinde Baidt am 27.11.2018 gefasst worden sein.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht (Teil II) dargestellt.

Laut vorhandener Hochwassergefahrenkarte ist der Bereich der Flächennutzungsplanteiländerung bei Hochwasser betroffen. Daher wurden für das Fischerareal Hochwasserschutzmaßnahmen am Sulzmoosbach durch das Ingenieurbüro Fassnacht erarbeitet. Diese sehen unter anderem die Offenlegung und Neuprofilierung des Sulzmoosbachs in einem Teilabschnitt zwischen Dorfplatz und Marsweiler Straße sowie die Herstellung eines Bypasses im Bereich der Marsweiler Straße und eines Hochwasserrückhaltebeckens westlich der K7951 vor. Die Maßnahmen haben zur Folge, dass Ausuferungen des Sulzmoosbachs im Plangebiet bei einem hundert-

jährigen Hochwasserereignis verhindert werden. Ein Wasserrechtsverfahren für den Sulzmoosbach, dem diese Maßnahmen zu Grunde liegen, ist eingeleitet und soll bis zum Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanteiländerung abgeschlossen sein.

## **6. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

6.1 Mit amtlicher Bekanntmachung vom 03.08.2018 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 13.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 durchgeführt.

In diesem Zeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben.

6.2 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Dienststellen wurde mit Schreiben vom 07.08.2018 bis zum 21.09.2018 durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben, die zu einer grundsätzlichen Änderung der Planung führen. Im Wesentlichen wurden Aspekte zum Umwelt- und Artenschutz sowie Hochwasserschutz genannt.

Die Anregungen werden vollumfänglich in der Begründung und im Umweltbericht abgearbeitet.

## **7. Anlagen**

Teil II: Umweltbericht zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal", erarbeitet durch das Büro Sieber, Stand 28.11.2018; einschließlich FFH-Verträglichkeitsprüfung, aufgestellt durch das Büro Sieber, Stand 08.11.2018 und artenschutzrechtliches Fachgutachten, aufgestellt durch das Büro Sieber, Stand 10.02.2016

Aufgestellt:

Ravensburg, den 06.12.2018

Technische Verbandsverwaltung Gemeindeverband Mittleres Schussental

Stabsstelle GMS-FNP Ravensburg / Rosol

Bastin