GVV

ALTSHAUSEN

Flächennutzungsplan 2020
11. Änderung

Gemeinde Altshausen
- Neuausweisung einer „Wohnbaufläche“ -

Stand: 09.10.2020

PLAN WERK STATT am Bodensee

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen hat in öffentlicher Sitzung am . . . . 2021 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 beschlossen.

RÄUMLICHE ÄNDERUNGSBEREICHE

Für den räumlichen Geltungsbereich der 11. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 09.10.2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung ist im Detailplan rot umrandet.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
des Gemeindeverwaltungsverbandes

Altshausen, den . . . . . .
Patrick Bauser, Vorsitzender des GVV

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen stimmt mit der Beschlussfassung vom . . . . . 2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
des Gemeindeverwaltungsverbandes

Altshausen, den . . . . . .
Patrick Bauser, Vorsitzender des GVV

Flächennutzungsplan 2020 – 11. Änderung

Gemeinde Altshausen, Gemarkung Altshausen

- **Neuausweisung einer „Wohnbaufläche“**
- **ca. 1,54 ha**
- **Bebauungsplan „Wohnpark St. Josef“**

Die St. Elisabeth-Stiftung plant neben der vorhandenen Seniorenwohnanlage ein Pflegeheim zu errichten.

Das Plangebiet liegt teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das geplante Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Auswirkungen der Planung

Variantenprüfung
Der künftige Wohnbaustandort liegt südlich der Ortsmitte von Altshausen und grenzt östlich an ein bestehendes Seniorenheim an. Gegenwärtig befindet sich bereits ein Gebäude des Seniorenheims im Plangebiet, welches beibehalten werden soll. Die übrige Fläche stellt derzeit eine Grünfläche mit Baumstandorten dar. Standortalternativen bieten sich daher nicht an, vorhandene Nutzungen werden hier nach Osten weiterentwickelt.

Ver- und Entsorgung
Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.
Die Entwässerung für das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem erfolgen – getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

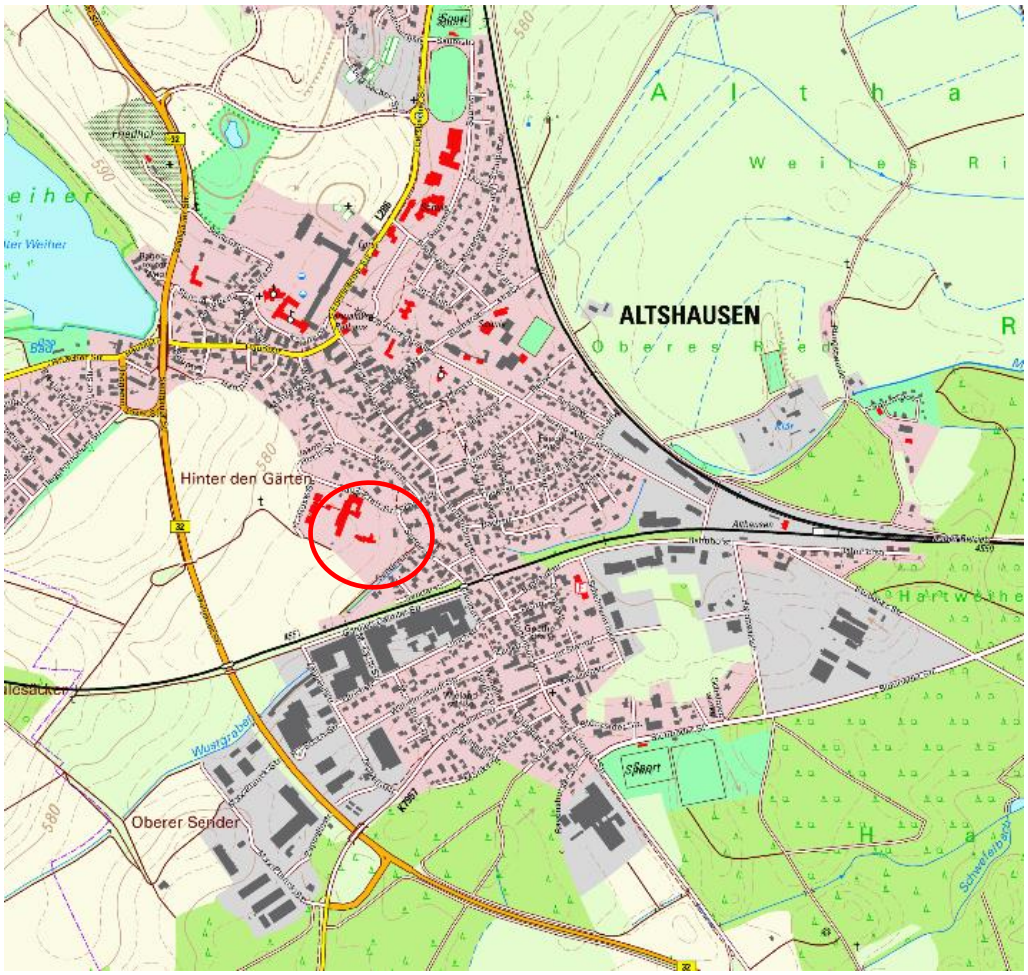
Erschließung
Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Senderstraße Die erforderliche Parkierung und Gäste-Stellplätze werden auf dem Grundstück bereitgestellt.

Überschwemmungsbereiche
Die neu berechnete wasserrechtliche Abgrenzung von Überschwemmungsbereichen (Hochwasser HQ100) ist nicht betroffen.

Altlasten
Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

Zusammenfassung aus Umweltbericht

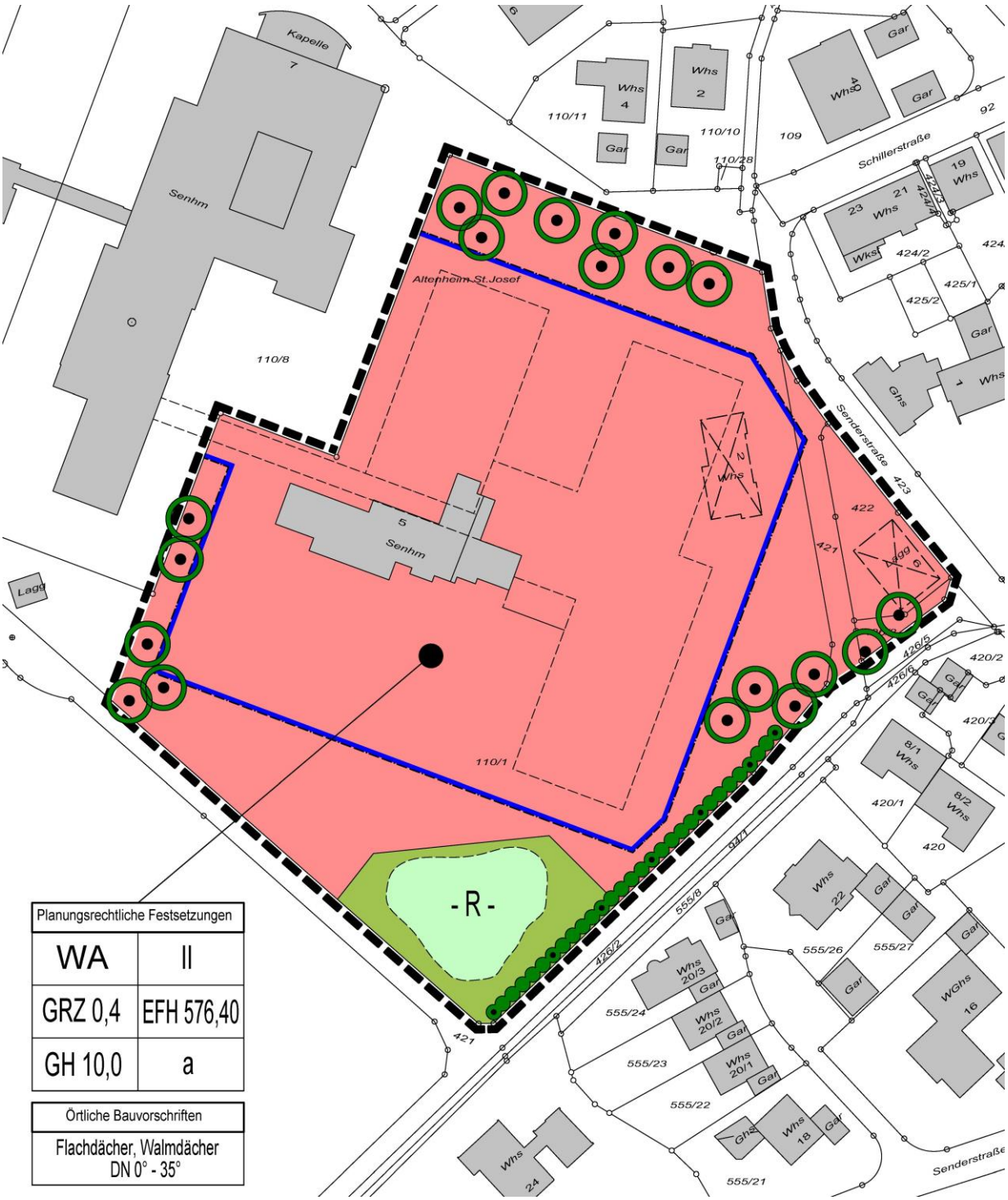
Siehe Anlage 1: Umweltsteckbrief, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2020



Gemeinde Altshausen - topographische Karte (ohne Maßstab)

Ausschnitt Gemeinde Altshausen - Luftbild (ohne Maßstab)

Bebauungsplan „Wohnpark St. Josef“

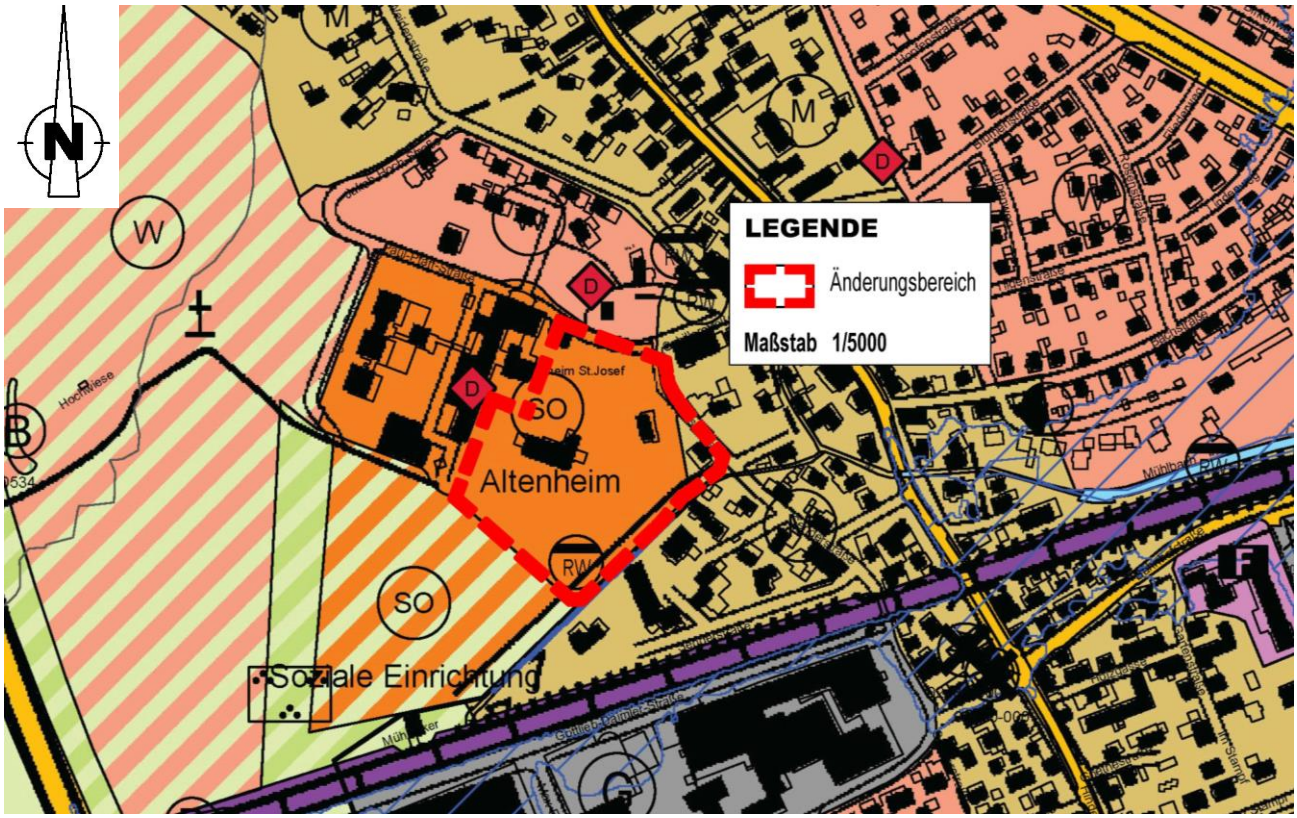


Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	II
GRZ 0,4	EFH 576,40
GH 10,0	a

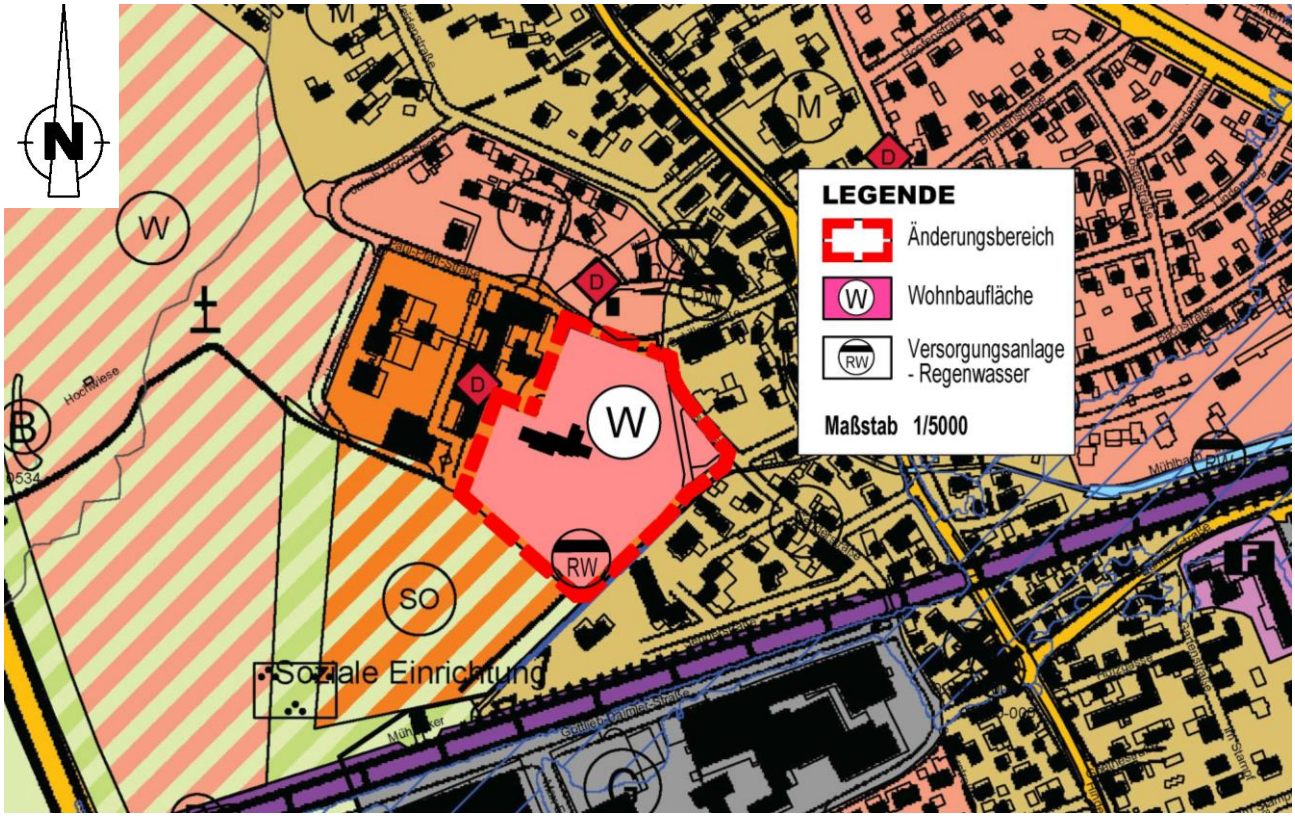
Örtliche Bauvorschriften
Flachdächer, Walmdächer DN 0° - 35°

Ohne Maßstab

FNP Bestand



FNP Änderung (Darstellung nach Änderung)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAUFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
W	W	WOHNBAUFLÄCHEN
M	M	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
G	G	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
SO	SO	SONDERBAUFLÄCHEN Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb

GRÜNFLÄCHEN & FREIZEIT

BESTAND	PLANUNG	
		GRÜNFLÄCHEN / FREIZEITEINRICHTUNGEN
		PARKANLAGE/ GRÜNEINRICHTUNG
		FRIEDHOF
		SPORTPLATZ
		TENNISPLATZ
		REITPLATZ
		KLEINGÄRTEN
		FREIBAD

BAUFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		GEMEINBEDARF
		ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
		SCHULE
		KIRCHLICHE EINRICHTUNG
K		KINDERGARTEN
		KULTURELLE EINRICHTUNG
F		FEUERWEHR

VER-UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
		ELEKTRIZITÄT WK = Wasserkraftanlage (nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)
		WASSERVERSORGUNG HB = Hochbehälter / Br = Brunnen (nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)
		ABWASSER KA = Kläranlage / KKA = Kleinkläranlage / RW = Regenwasser (nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)
		GAS

FLÄCHEN FÜR LAND- & FORSTWIRTSCHAFT

BESTAND PLANUNG

FORSTWIRTSCHAFT

LANDWIRTSCHAFT

SONSTIGES

BESTAND PLANUNG

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

FLÄCHEN FÜR AUFFÜLLUNGEN

WASSERFLÄCHEN

BESTAND PLANUNG

SEE

LEITUNGEN

BESTAND PLANUNG

ELEKTROFREILEITUNG
OBERIRDISCH (Netze BW - 20 / 110 / 380 kV)

ERDGASFERNLEITUNG
UNTERIRDISCH (GVS DN 200 / 500)

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG DES VERFAHRENSBEREICHS

GEMEINDEGRENZEN

DENKMAL EINZELOBJEKT (§§ 2 + 28 DSchG)
(nachrichtliche Übernahme Denkmalamt - Stand 2017)

DENKMAL FLÄCHENHAFT (§§ 2 + 28 DSchG)
(nachrichtliche Übernahme Denkmalamt - Stand 2017)

ALTLASTEN
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

RICHTFUNKSTRECKE
STATION RICHTFUNKSENDER

GENERALWILDWEGEKORRIDOR
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2016)

BERGBAUBERECHTIGUNG / BOHRSTELLE
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2016)

ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN HQ 100
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2016)

ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN HQ extrem
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2017)

ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSFLÄCHEN

BESTAND PLANUNG

B+L — BUNDES- UND LANDSTRASSE

K 7920 — KREISSTRASSE

GEMEINDESTRASSE

PARKPLATZ

GRENZE DER ORTSDURCHFAHRT

ERSCHLIESSUNGSBEREICH

BAHNANLAGE

SCHUTZGEBIETE

BESTAND PLANUNG

WASSERSCHUTZGEBIET
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2017)

NATURSCHUTZGEBIET
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

NATURDENKMAL EINZELOBJEKT
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

NATURDENKMAL FLÄCHENHAFT
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

BIOTOP EINZELOBJEKT
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

BIOTOP FLÄCHENHAFT
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

GEOTOP
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2016)

WALDBIOTOP
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2016)

VOGELSCHUTZGEBIET
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

FFH-GEBIET
(nachrichtliche Übernahme LUBW - Stand 2015)

SCHUTZGEBIETE

(SCUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR U.LANDSCHAFT)

POTENTIELLE AUSGLEICHSFLÄCH

FREIHALTEFLÄCHE

BEGRÜNDUNG

zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

4. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

6. ANLAGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen umfasst einen Bereich in Altshausen, mit einer Fläche von ca. 1,54 ha, mit den Flurstücken Nr. 422, 426/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 110/1 und 421 (Wegefläche).

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück Nr. 110/8 und durch die Senderstraße, Flurstück Nr. 423,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 426/5 und durch Teilflächen der Wegefläche Flurstück Nr. 421,
Im Süden	durch Teilflächen der Wegefläche Flurstück Nr. 421,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 110/8 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 110/1.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Die Gemeinde Altshausen ist Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes, dem neben der Gemeinde Altshausen die Gemeinden Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen und Unterwaldhausen angehören. Altshausen liegt an der Landesentwicklungsachse Weingarten – Altshausen – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen – (Albstadt)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt der Gemeindeverwaltungsverband, im Landkreis Ravensburg gelegen, zur Region Bodensee-Oberschwaben. Die Gemeinde Altshausen ist als Kleinzentrum eingeordnet, die anderen Teilgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes zählen im Landkreis zu den Gemeinden „ländlicher Raum im engeren Sinne“.

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge
3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven

zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

3.2 Städtebau, Wohnungsbau
3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.
(G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.3 (G) Örtliche und städtische Zentren sind durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch Erhaltung und Rückgewinnung der Wohnfunktion in ihrer Wohnqualität zu sichern und zu stärken.

3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

3.2.5 (Z) Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sind regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich an den öffentlichen Schienenverkehr anzubinden.

Zum Thema **Gewerbeentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen
3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Laut Regionalplan sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region vorgegeben.

1.1 Allgemeine Entwicklungsziele
G (1) Die Region Bodensee-Oberschwaben soll als international agierender Wirtschaftsraum in ihrer Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit gestärkt und weiterentwickelt, ihre Attraktivität als Tourismusregion erhalten und soweit notwendig verbessert werden. Die räumliche Entwicklung der Region hat daher zum Ziel, bestehende strukturelle Defizite, insbesondere im Bereich der Verkehrsinfrastruktur, zu verbessern und vorhandene Standortqualitäten dauerhaft zu sichern.
G (3) Die räumliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bodensee-Oberschwaben muss im Einklang mit den naturräumlichen Qualitäten und der kulturellen Tradition der Region stehen. Grundsätzlich ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Raumentwicklung anzustreben, bei der die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Gewerbe minimiert und Freiräume in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt, für Freizeit und Erholung sowie für die Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt werden. Konkurrierende Raumnutzungsansprüche sind sorgfältig gegeneinander abzuwägen, wobei ökologische Kriterien zu berücksichtigen sind. Der Landschaftsverbrauch ist einzudämmen, größere zusammenhängende Landschaftsteile sollen von Bebauung freigehalten werden. Auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem ist zu achten.

1.2 Besondere Entwicklungsziele
N (1) Wegen seiner einzigartigen funktionalen Vielfalt als Siedlungs-, Wirtschafts- und Kulturraum und als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusgebiet, wegen seiner Bedeutung als Ökosystem und seiner herausgehobenen Funktion für die Wasserwirtschaft werden besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum festgelegt. Der Bodenseeraum umfasst insbesondere den Verdichtungsraum und dessen Randzone sowie angrenzende Teile des Ländlichen Raums in den Regionen Bodensee-Oberschwaben und Hochrhein-Bodensee (PS 6.2.4, LEP 2002).

2. Regionale Siedlungsstruktur
2.1.3 Ländlicher Raum im engeren Sinne
G (2) Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche
2.2.0 Allgemeine Grundsätze
G (3) Zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen. In Zentralen Orten, die als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt sind, soll die über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion begrenzt werden.
G (4) Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.

2.2.4 Kleinzentren
Z (2) Die Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können.

2.4 Siedlungsentwicklung
2.4.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele
N (1) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven

zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
Z (2) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
G (3) Die Flächeninanspruchnahme ist durch eine verstärkte Nutzung innerörtlicher Potenziale sowie durch eine flächensparende Erschließung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
G (6) Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien sind zu fördern. Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

2.4.2 Siedlungsbereiche
Z (1) Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Die Orte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur „Siedlungsbereich“ dargestellt.
Z (3) Als Siedlungsbereiche ist u.a. das Kleinzentren Altshausen ausgewiesen.

3 Regionale Freiraumstruktur
3.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren
3.1.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele
G (1) Zum Schutz des Freiraums vor konkurrierenden Raumnutzungen und Flächeninanspruchnahmen werden im Verdichtungsraum der Region, in Gebieten mit Verdichtungsansätzen oder absehbarem Siedlungsdruck sowie in benachbarten Landschaftsräumen, bei denen aufgrund bestehender oder zu erwartender funktionaler Verflechtungen ein besonderer Handlungsbedarf für den Freiraumschutz besteht, Regionale Grünzüge als zusammenhängende Landschaften ausgewiesen.

3.2 Gebiete für besondere Nutzungen im Freiraum
3.2.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele
G (1) Der regionale Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere (Fauna) und Pflanzen (Flora) einschließlich ihrer Lebensstätten (Habitate), Lebensräume (Biotope) und Lebensgemeinschaften (Biozönosen) sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen in der Region.
Z (2) Mit der Ausweisung von Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sowie von Gebieten für besondere Waldfunktionen sollen die für den Arten- und Biotopschutz bedeutsamen Kernflächen in ihrem Bestand gesichert und möglichst kohärent verbunden werden. Hierbei werden die naturschutzfachlich prioritären Flächen durch Flächen mit entsprechendem Entwicklungspotenzial ergänzt.

3.3 Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen
3.3.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele
G (1) Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region soll Grundwasser als nicht vermehrbare natürliche Ressource auch außerhalb der fachrechtlich festgelegten Schutzgebiete vor nachteiliger Beeinflussung geschützt werden. Z (2) Durch die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Grundwasservorkommen sollen insbesondere qualitativ hochwertige und quantitativ ergiebige Grundwasservorkommen geschützt und die Trinkwasserversorgung der Region dauerhaft gewährleistet werden.

4 Regionale Infrastruktur
4.1 Verkehr
4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr
G (1) Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll in allen Teilräumen attraktiv gestaltet und weiter ausgebaut werden, damit die Zentralen Orte und zentralen Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen mit zumutbarem Zeit- und Kostenaufwand erreicht werden können. Alle öffentlichen Verkehrsmittel sollen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
G (2) In weniger dicht besiedelten Räumen soll der ÖPNV durch flexible Angebotsformen ergänzt werden, um eine möglichst optimale Bedienung in der Fläche gewährleisten zu können.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung **„Sonderbaufläche – Zweckbestimmung: Altenheim“** und für einen kleinen Teilbereich **„Gemischte Baufläche“** dar.

3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen zu beschreiben und zu leiten. Mit dem aktuellen Flächennutzungsplan ist dies für den Zeitraum erfolgt.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan ein dynamischer Plan, der fortzuschreiben ist, wenn dies durch veränderte Planungsgrundlagen oder Zielsetzungen erforderlich ist. Die Notwendigkeit ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen, ergibt sich u.a. bei aktuellen Bebauungsplanverfahren, wenn sich diese nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln (11. Änderung).

Auch können veränderte Nachfrageverhalten z. B. bei Wohnbauland oder bei gewerblichen Bauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. In Anbetracht des derzeit sehr hohen Bedarfs nach Wohnraum müssen beispielsweis zeitlich schneller zu entwickelnde Flächen in den Fokus genommen werden Ebenfalls besteht auch vermehrt Bedarf an geeigneten gewerblichen Bauflächen. Sie ergeben sich aus der Notwendigkeit, bestehenden Betrieben Erweiterungsflächen bereitstellen zu können. Darüber hinaus sind in einigen Gemeinden keine Entwicklungsflächen für gewerblichen Bauflächen mehr im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten, so dass ebenfalls neue Gewerbeflächen dargestellt werden müssen.

Bei aktuellen Bebauungsplanverfahren ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Eine Genehmigung der Bebauungspläne ist erst dann möglich, wenn der FNP eine gewisse materielle Planreife erreicht hat, d. h. mindestens der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung stattgefunden hat und absehbar ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4. UMWELTSTECKBRIEF GEM. § 2A

folgt !

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am . . . . . 2020 hat der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 beschlossen.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom . . . . . 2020 bis . . . . . 2020 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgt parallel.

Am . . . . . 2021 hat der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am . . . . . 2021 liegt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 vom . . . . . 2021 bis . . . . . 2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

6. ANLAGEN

Anlage 1: Umweltsteckbrief, Umweltbericht, Bürogemeinschaft stadt-land-see, Christian Feustel (Landschaftsarchitekt), Lindau (Bodensee) vom 00.00.2020

Plan aufgestellt am: 09.10.2020

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
des Gemeindeverwaltungsverbandes

Altshausen, den . . . . . .
Patrick Bauser, Vorsitzender des GVV

VERFAHRENSVERMERKE

zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes gem. § 2 (1) BauGB	am
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	am
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis
6.	Billigung des Entwurfes der 11. Änderung des Flächennutzungs-Planes 2020 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes	am
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
8.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 i. d. Fassung vom . . . . . . gem. § 3(2) BauGB	vom bis
9.	Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes	am

Altshausen, den . . . . . .
Vorsitzender des GVV

Die Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt mit Verfügung vom AZ.

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und Beginn der Wirksamkeit der 11. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 am . . . . . .

Altshausen, den . . . . . .
Vorsitzender des GVV