

**LANDKREIS  
KONSTANZ**

LANDRATSAMT KONSTANZ | Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz

**Amt für Baurecht und Umwelt**  
Untere Baurechtsbehörde

Stadt Stockach  
Verwaltungsgemeinschaft  
Adenauerstraße 4  
78333 Stockach



ANSPRECHPERSON Herr Baumeister  
DIENSTGEBÄUDE Benediktinerplatz 1  
78467 Konstanz  
ZIMMER-NR. C 219  
TELEFON +49 7531 800-1430  
FAX +49 7531 800-1419  
E-MAIL clemens.baumeister@LRAKN.de  
INFORMATION Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren.  
8. März 2022

Aktenzeichen: **E2200002**

**14. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Stockach, Gemeinde Hohenfels: Flächentausch zugunsten "Röschberg-Süd", Gemarkung Liggersdorf; Ausweisung einer Wohnbaufläche "Röschberg-Süd", Herausnahme Wohnbaufläche "Steinbühl", Gemarkung Deutwangen und teilweise Herausnahme Wohnbaufläche "Rosenwiesen" Gemarkung Mindersdorf; Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Flächennutzungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

#### Flurneuordnung und Landentwicklung:

Von der Änderung des o.g. Flächennutzungsplan sind laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren nicht betroffen. Von Seiten des Amtes für Flurneuordnung bestehen daher keine Anregungen oder Bedenken.

#### Forstverwaltung:

Das Kreisforstamt hat als zuständige untere Forstbehörde die vorgelegten Unterlagen geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

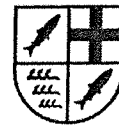
Landratsamt Konstanz

Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz | T. +49 7531 800-0 | F. +49 7531 800-1326 | [www.LRAKN.de](http://www.LRAKN.de)

#### **Bankverbindung**

Sparkasse Bodensee | IBAN DE87 6905 0001 0000 0124 35 | BIC SOLADES1KNZ  
Weitere Bankverbindungen abrufbar unter [www.LRAKN.de/bankverbindungen](http://www.LRAKN.de/bankverbindungen)





- Von dem Vorhaben sind keine Belange des Waldes betroffen. Die neu auszuweisende Änderungsfläche 1 liegt in einer Entfernung von mehr als 450m von der nächsten Waldfläche entfernt.
- Durch die Herausnahme von Flächen für eine Bauliche Nutzung im FNP (Änderungsflächen 2 und 3) entstehen ebenfalls keine Konflikte.
- Es bestehen daher weder Bedenken noch Anregungen.

### **Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:**

nach Einsichtnahme in die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich dazu von hier aus keine Bedenken oder Anregungen.

### **Hinweis:**

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

### **Kreisarchäologie:**

Gegen die Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im direkten Umfeld des Plangebiets „Röschberg Süd“ sind archäologische Funde eines römischen Gutshofes des 2./3. Jahrhunderts v. Chr. nachgewiesen. Im Plangebiet ist mit weiteren archäologischen Fundstellen zu rechnen. Bis zum Abschluss der derzeit durchgeführten archäologischen Vorerkundungen sind noch keine detaillierten Aussagen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege möglich. Diese werden auch in das Bebauungsplanverfahren „Röschberg Süd“ eingebracht.

### **Landwirtschaft:**

In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg ist die Fläche weitgehend als **Vorrangflur Stufe II** dargestellt. Es handelt sich dabei, um überwiegend landbauwürdige



Flächen mit mittleren bis guten Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Umwidmungen, z.B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a.m., sollten dringend ausgeschlossen bleiben.

Wir weisen darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Gegen die geplante Herausnahme vom Wohnbauflächen bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.

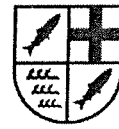
#### **Naturschutz:**

Die Verwaltungsgemeinschaft Stockach beabsichtigt die 14. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans. Im Zuge der Schaffung von Wohnbauflächen soll ein Flächentausch zugunsten „Röschberg-Süd“, Flurstück Nr. 211/2 der Gemarkung Liggersdorf erfolgen. Teilflächen der Flurstücke Nr. 157/13 der Gemarkung Deutwangen und Nr. 191/36 der Gemarkung Mindersdorf sollen dabei als Wohnbauflächen aufgegeben werden.

Die Neuausweisung hat eine Flächengröße von ca. 1,7 ha. Die Flächengröße der herausgenommenen Flächen beträgt insgesamt 1,5 ha.

Durch die Planung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder andere Schutzkategorien betroffen. Eine Alternativenprüfung und eine allgemeine Bewertung der Auswirkung auf die Schutzgüter ist erfolgt. Die konkrete und detaillierte Bilanzierung der Schutzgüter muss auf der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen des Umweltberichts erfolgen.

Der Neuausweisung von Wohnbaugebiet wird die Herausnahme von ausgewiesenen Wohngebieten gegenübergestellt. Allerdings ergibt sich dabei eine Differenz von ca. 0,2 ha, die zusätzlich überplant werden. Um dieses Defizit zu neutralisieren, sollte im neuen Baugebiet „Röschberg“ diese Flächengröße als öffentliches Grün zur Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt werden.



Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans.

### Straßenbauamt:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwendungen.

### Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.

Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen und Hinweise gebeten.

### Abwassertechnik

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen.

Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Des Weiteren wird angemerkt, dass der auf Seite 8 dargestellte Lageplan für den Änderungsbereich 2 falsch ist. E ist dort Mindersdorf anstelle von Deutwang dargestellt.

### Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.

### Bodenschutz

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.

Im Rahmen eines konkreten Bebauungsplanes innerhalb der angedachten Flächennutzungsplanänderung ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erstellen und vorzulegen. Hinweis für das Bebauungsplanverfahren: Sofern die angedachten Erschließungsflächen 0,5 ha bzw. 1 ha überschreiten ist gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept einzureichen bzw. eine fachkundliche Baubegleitung (BBB) nachzuweisen.



### Oberirdische Gewässer

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen in allen drei Änderungsgebieten mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und in den konkreten Bebauungsplänen festzuschreiben. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.

### Vermessung:

Keine Einwände gegen die Planung

Mit freundlichen Grüßen  
Landratsamt Konstanz



Baumeister